



**RETTIFICA E ADEGUAMENTO  
DELLE PREVISIONI DEL PRG 2023  
art.44 della l.p. 15/2015  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Arco, lì gennaio 2023 – agosto 2023

Il funzionario  
dott. urb. Nadia Marzari

Il dirigente dell'area tecnica  
arch. Carmelo Capizzi

*Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 28/02/2023*

*Modificata in seguito alla nota di richiesta chiarimenti e integrazioni del Servizio Urbanistica e Tutela del  
Paesaggio - prot. n.12843 del 09/05/2023.*

## INDICE:

|  |        |
|--|--------|
| Premesse.....  | Pag.3  |
| A1) Adeguamento n.1 - Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro (PTC) - Piano Stralcio della Mobilità (PSM).....                                | Pag.4  |
| • A1.1) Hub Alto Garda.....  | Pag.4  |
| - Modifiche degli elaborati del PRG.....   | Pag.6  |
| A2) Adeguamento n.2 - Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro (PTC) - Piano Stralcio delle Aree Produttive del Settore Secondario (PSAP)..... | Pag.7  |
| • A2.1) L 6 Cretaccio Arco - "Area produttiva Linfano".....  | Pag.7  |
| • A2.2) L 7A Strada delle Grazie area Fornaci - Arco - "Area produttiva Ceole".....  | Pag.7  |
| - Modifiche degli elaborati del PRG.....   | Pag.9  |
| E1) Errore materiale n.1 - Variante n.15 - Vincolo di protezione dei centri storici.....   | Pag.11 |
| - Modifiche degli elaborati del PRG.....   | Pag.13 |
| E2) Errore materiale n.2 - Variante n.15 - Trasformazione di aree boscate in aree agricole .....   | Pag.16 |
| - Modifiche degli elaborati del PRG.....   | Pag.16 |
| E3) Errore materiale n.3 - PRG Norme tecniche di attuazione - Aree di protezione dei contesti paesaggistici.....   | Pag.20 |
| - Modifiche degli elaborati del PRG.....   | Pag.21 |
| E4) Errore materiale n.4 - PRG sistema insediativo produttivo B e sistema infrastrutturale C - Reticolo idrografico.....                                   | Pag.22 |
| - Modifiche degli elaborati del PRG.....   | Pag.22 |
| E5) Errore materiale n.5 - PRG Norme tecniche di attuazione - Aree residenziali di completamento estensive (B3) .....                                      | Pag.33 |
| - Modifiche degli elaborati del PRG.....   | Pag.33 |
| E7) Errore materiale n.7 - PRG Norme tecniche di attuazione - Aree per attività commerciali.....   | Pag.35 |
| - Modifiche degli elaborati del PRG.....   | Pag.36 |

## Premesse

L'art. 44 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 (l.p. 15/2015) disciplina le modalità di "rettifica e adeguamento delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica".

In particolare si parla di *adeguamento* delle rappresentazioni cartografiche e degli elaborati del PRG a seguito:

- a) dell'approvazione di piani, programmi o progetti che costituiscono varianti agli strumenti urbanistici ai sensi di previsioni legislative;
- b) dell'avvenuta realizzazione di opere concernenti infrastrutture per la mobilità di potenziamento o di progetto;

mentre trattasi di *rettifica* nel caso di correzione di errori materiali presenti negli elaborati grafici o nella documentazione di piano.

Con la presente "rettifica e adeguamento delle previsioni del PRG 2023" si procede ad adeguare lo strumento comunale vigente ai contenuti conformativi dettati a livello sovracomunale dal Piano territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro (PTC) e a correggere alcuni errori materiali contenuti nella cartografia di piano e nelle norme tecniche di attuazione del PRG.

La "rettifica e adeguamento delle previsioni del PRG 2023" è costituita dei seguenti elaborati:

- relazione illustrativa - gennaio 2023 - Agosto 2023;
- estratto delle norme tecniche di attuazione - artt. 14 - 24 - 25 - 35bis - 61 - 61 bis - gennaio - agosto 2023;
- legenda - agg. gennaio - 2023;
- tavole del sistema insediativo produttivo B - sistema infrastrutturale C - scala 1:2000: 1 - 6 - 7 - 8 - 11 - 12 - 13 - 14 - 17 - 18 - agg. gennaio - agosto 2023;
- tavole del sistema insediativo produttivo B - sistema infrastrutturale C - scala 1:5000: 5 - 6 - 9 - 10 - 12 - agg. gennaio - agosto 2023;
- tavole del sistema ambientale A - invarianti - vincoli - scala 1:2000: 6 - 7 - 9 - 14 - 17 - agg. gennaio - agosto 2023;
- tavole del sistema ambientale A - invarianti - vincoli - scala 1:5000: 9 - 10 - 12 - agg. gennaio - agosto 2023;
- shape: F439\_P - E104\_P - D101\_P - D104\_P - Z305\_P - E106\_P - Z102\_P - F415\_L - F601\_P - E109\_P - B101\_P - F201\_P - G103\_P;


## A1) Adeguamento n.1 - Piano territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro (PTC) - Piano Stralcio della Mobilità (PSM)

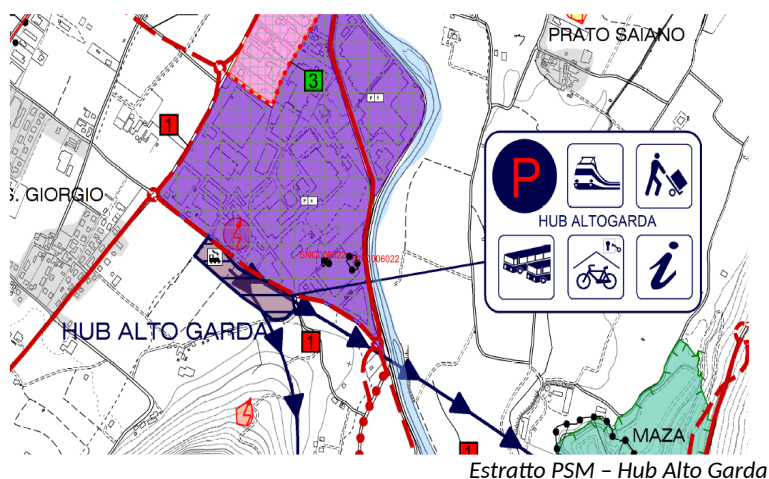
Con deliberazione n.998 di data 17/7/2020 la Giunta Provinciale ha approvato con modifiche il piano stralcio al Piano territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro (PTC) - Piano Stralcio della Mobilità (PSM).

Ai sensi dell'art. 3 *"Previsioni conformative e adeguamento dei piani"* delle Norme di attuazione del PSM *"gli strumenti urbanistici comunali (PRG) dovranno adeguarsi ai contenuti conformativi del PSM entro un anno dall'approvazione del Piano stralcio"*.

### A1.1) Hub Alto Garda

Il PSM inserisce in località Cretaccio l'area di interscambio modale di progetto *"Hub Alto Garda"*, quale previsione di carattere sovralocale principale e con valenza conformativa per il PRG di Arco.

 AREA DI INTERSCAMBIO MODALE  
/ TERMINAL FERROVIARIO (HUB ALTO GARDA)  
shape F439\_P\_CONF\_PTC



Ai sensi dell'art.3 delle Norme del PSM le funzioni dell'Hub Alto Garda prevedono una doppia valenza per l'infrastruttura:

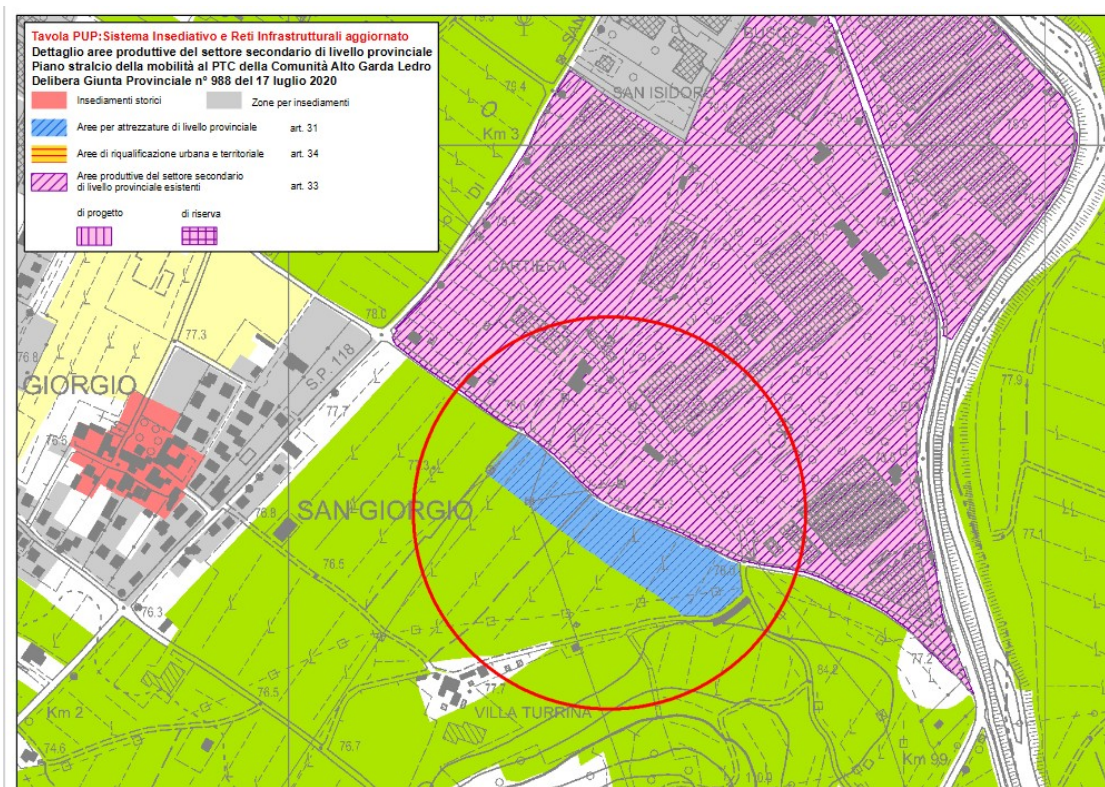
1. in un primo tempo come punto di arrivo del *"collegamento viario Passo S. Giovanni-Cretaccio"* ovvero nodo intermodale di interscambio tra trasporto privato e trasporto pubblico. Questa funzione prevede la realizzazione di una stazione autocorriere, di un parcheggio di attestamento, di un punto informativo turistico, di servizi di bikesharing, di un varco/barriera per eventuali blocchi del traffico ai mezzi inquinanti.
2. La seconda attribuzione legata alla realizzazione del collegamento ferroviario con la Vallagarina prevede una stazione ferroviaria per il trasporto passeggeri e merci e la realizzazione del terminal ferroviario per passeggeri in loc. Porto S. Nicolò. Oltre alle funzioni citate, anche servizi per il carsharing e il carpooling, servizi di noleggio di mezzi a basso impatto ambientale (e-bike, scooter elettrici, auto elettriche), servizi per la distribuzione locale delle merci e l'intermodalità, bar ristorante, rivendita giornali, spazi sosta per movimentazione merci, parcheggi, ecc..

Il PSM precisa che le funzioni di cui ai punti precedenti potranno essere attuate in tempi diversi e pertanto l'Hub Alto Garda potrà assumere le funzioni descritte al punto 1 indipendentemente dalla realizzazione della ferrovia, fermo restando che le funzioni di cui al punto 2 dovranno comunque essere considerate in termini unitari nell'ambito delle scelte riferite all'Hub.


In termini di scelte progettuali per l'Hub Alto Garda, il PSM riprende le indicazioni espresse nel Documento preliminare al PTC:



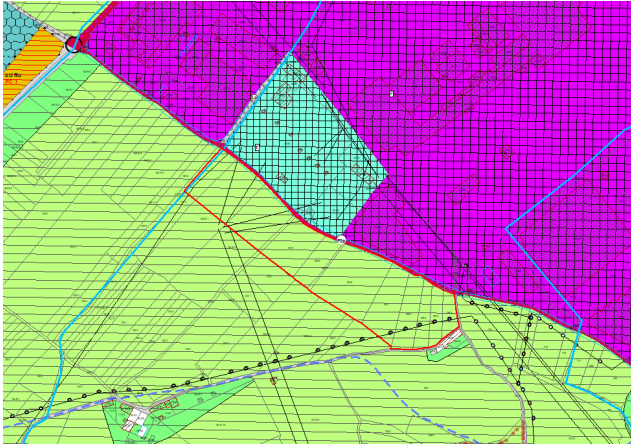
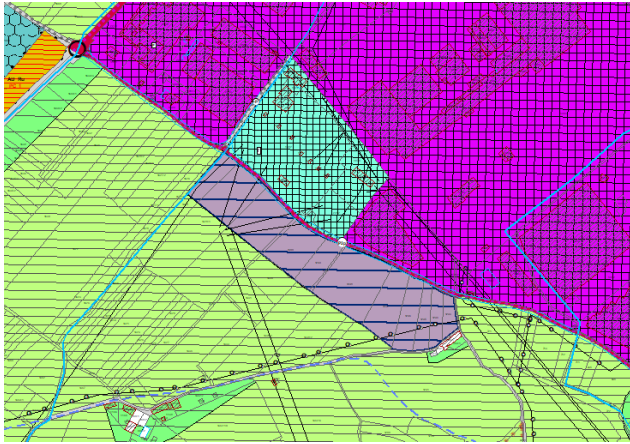
- la struttura dovrà essere prevalentemente interrata a vari livelli e mirare all'inserimento ambientale attraverso forme di mediazione con il paesaggio;
- i lati dell'Hub dovranno essere rivolti verso la campagna e trattati come "bordi filtro" atti a schermare visivamente, attraverso l'impiego di facciate e coperture verdi, l'hub e la zona produttiva;
- la progettazione dell'Hub Alto Garda dovrà tenere conto anche delle indicazioni espresse in A.A.V.V. Quaderni del paesaggio trentino / 02 materiali di lavoro dell'Osservatorio del Paesaggio della PAT, in particolare delle "09 sub-azioni specifiche per il paesaggio areale produttivo" e "10 sub-azioni specifiche per il paesaggio edificato produttivo".

Si evidenzia che a seguito dell'approvazione del PSM da parte della Giunta provinciale la cartografia del PUP è stata aggiornata (cfr. [http://www.urbanistica.provincia.tn.it/binary/pat\\_urbanistica/cartografia/J2500122\\_AltoGardaLedro\\_Mobilita\\_SI.1652272754.pdf](http://www.urbanistica.provincia.tn.it/binary/pat_urbanistica/cartografia/J2500122_AltoGardaLedro_Mobilita_SI.1652272754.pdf))



## Modifiche degli elaborati del PRG

L'adeguamento al contenuto conformativo del PSM, "*Hub Alto Garda*", avviene inserendo la specifica previsione nella cartografia del PRG - nuovo shape F439\_P - in sostituzione dello shape E104\_P "aree agricole di pregio", aggiornando la legenda con il simbolo -Hub Alto Garda e integrando le NTA con il nuovo art.35 bis, formulato con riferimento all'art. 3 delle norme del PSM.

| NTA del PRG - Testo adeguamento   |  |
|---|--|
| Art. 35 bis HUB ALTO GARDA  |  |
| 1. L'area di interscambio modale di progetto, descritta come Hub Alto Garda, è una previsione di carattere sovralocale principale, prevista nel piano stralcio della mobilità al Piano territoriale della comunità che riveste una valenza conformativa per i PRG comunali. ed è disciplinata ai sensi dell'art. 3 delle norme del PSM. |  |
| estratto PRG_sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C - vigente  | estratto PRG_sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C - adeguamento                                 |
| Art.39  E2) Aree agricole di pregio (E104_P)   | Art. 35 bis  Hub Alto Garda ( F439_P) |
| A1.1) "Hub Alto Garda"  | A1.1) "Hub Alto Garda"   |
|    |                                      |

Elaborati del PRG modificati:

- tavole del PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C – scala 1:2000, numeri 17;
- tavole del PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C – scala 1:5000, numeri 9 – 12;
- legenda;
- norme tecniche di attuazione, art. 35 bis;
- Shape F439\_P – E104\_P.

## **A2) Adeguamento n.2 - Piano territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro (PTC) - Piano Stralcio delle Aree Produttive del Settore Secondario (PSAP)**

Con deliberazione n.999 di data 17/7/2020 la Giunta Provinciale ha approvato con modifiche il piano stralcio al Piano territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro (PTC), - Piano Stralcio delle Aree Produttive del Settore Secondario (PSAP).

Ai sensi dell'art. 4 "Previsioni conformative e adeguamento dei piani" delle "Norme di attuazione" del PSAP *"gli strumenti urbanistici comunali (PRG) dovranno adeguarsi ai contenuti conformativi del PSAP entro un anno dall'approvazione del Piano stralcio"*.

Con la presente "rettifica e adeguamento delle previsioni del PRG 2023" si procede in particolare ad adeguare il PRG alla previsione conformativa *"riclassificazione di parte delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale"*, di cui all'art.4 delle Norme del PSAP.

### **Riclassificazione di parte delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale esistenti**

Il PSAP ha rideterminato l'estensione delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e locale ricomprese nel territorio del Comune di Arco. Le delimitazioni, l'individuazione di nuove aree, la riclassificazione e la disciplina delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale indicate nella cartografia del PSAP hanno valenza conformativa per i PRG comunali.

La disciplina di riferimento resta quella definita dal PRG, nel rispetto dei criteri indicati dal PUP e dalla L.P. 15/2015, come modificata con la presente variante in coerenza con l'art. 14 delle norme del PSAP.

#### **A2.1) L 6 Cretaccio Arco - "Area produttiva Linfano"**

Le aree della zona produttiva Linfano, ricomprese fra la SP. 118 (via Aldo Moro) e la SR. 249 (via Linfano), fino al confine con le proprietà Arcese trasporti s.p.a. e Arconvert, sono state declassate da "aree produttive del settore secondario di livello provinciale" ad "aree produttive del settore secondario di livello locale". Rispetto a queste aree l'art. 14 delle norme del PSAP segnala "la presenza di due rii, a tratti coperti, dei quali si deve tenere conto nel caso di eventuali interventi".

#### **A2.2) L 7A Strada delle Grazie area Fornaci - Arco - "Area produttiva Ceole"**

Le aree della zona produttiva Ceole, ricomprese fra Via delle Grazie e via Fornaci, fino al confine con le aree agricole, sono state declassate da *"aree produttive del settore secondario di livello provinciale"* ad *"aree produttive del settore secondario di livello locale"*.

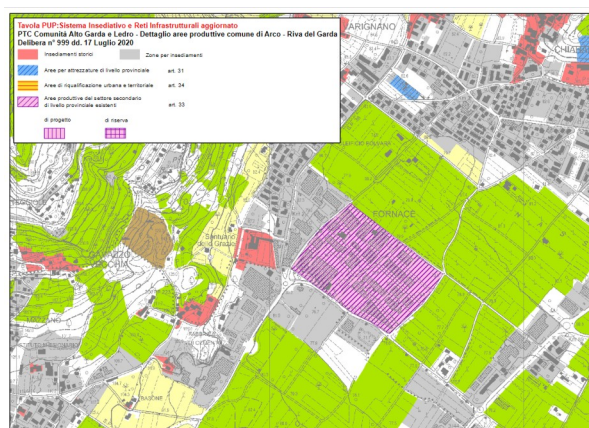
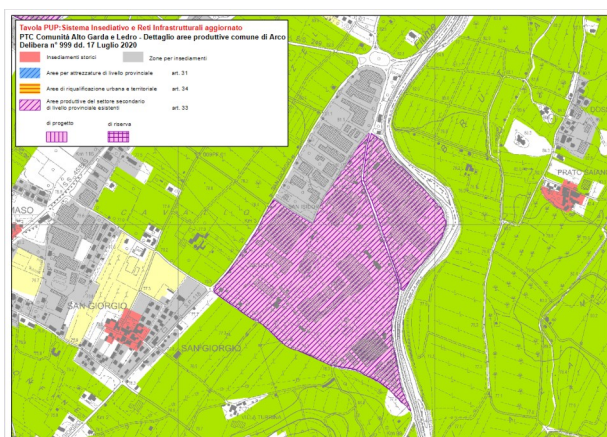
Rispetto a queste aree l'art. 14 delle norme del PSAP evidenzia che:



- l'area ricade in parte in corrispondenza del demanio idrico provinciale; l'utilizzo del demanio è soggetto a concessione, ai sensi della L.P. 18/76;
- l'area intercetta un tratto coperto di corso d'acqua del quale tenere conto in caso di interventi; eventuali progetti sull'area che prevedano demolizione e ricostruzione degli edifici, devono prevedere di riportare a cielo aperto il tratto coperto di corso d'acqua che interessa l'area;
- eventuali interventi in fascia di rispetto idraulico (10 m) devono essere autorizzati dal Servizio provinciale competente ai sensi della L.P. 18/76 e s.m.;
- una piccola parte dell'ambito individuato ricade in area ad elevata pericolosità della Carta di Sintesi Geologica (CSG) e in area a rischio elevato R3 in base alla cartografia del PGUAP; pertanto eventuali interventi sono rispettivamente disciplinati dall'art.2 delle N.d.A. del PUP e dall'art. 17 delle N.d.A. del PGUAP.

Rispetto all'ultimo punto si segnala l'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità cui fare riferimento per i vincoli di natura idrogeologica, valanghiva, sismica e di incendio boschivo.

Si evidenzia che a seguito dell'approvazione del PSAP da parte della Giunta provinciale la cartografia del PUP è stata aggiornata (cfr. [http://www.urbanistica.provincia.tn.it/pianificazione/piano\\_urbanistico\\_provinciale/cartografia/pagina164.html](http://www.urbanistica.provincia.tn.it/pianificazione/piano_urbanistico_provinciale/cartografia/pagina164.html) - )



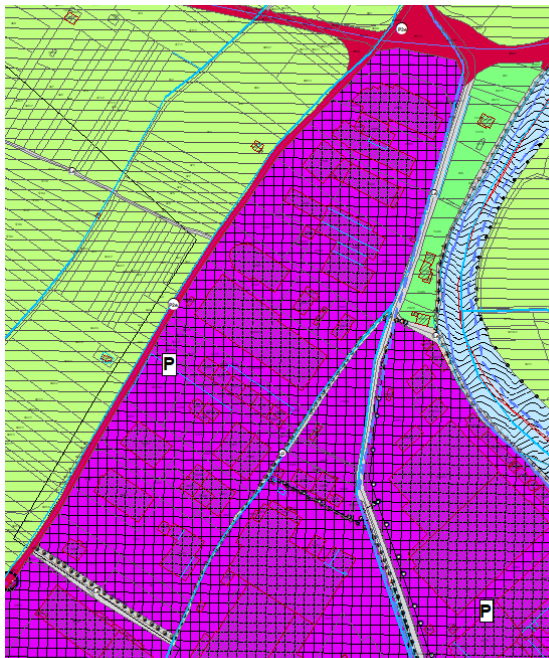
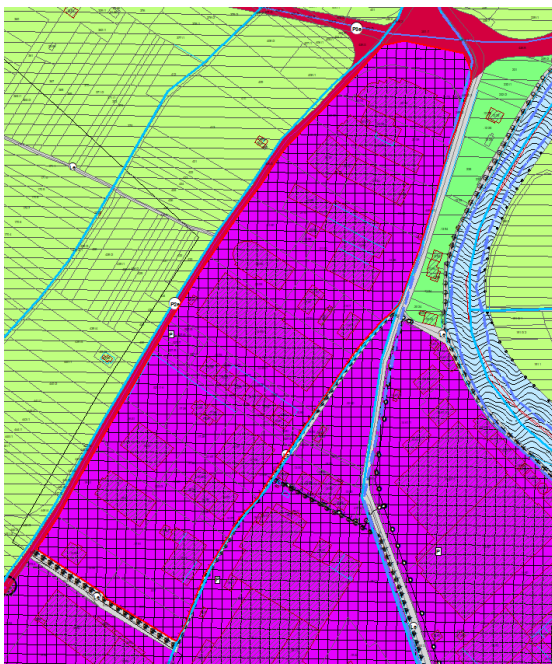




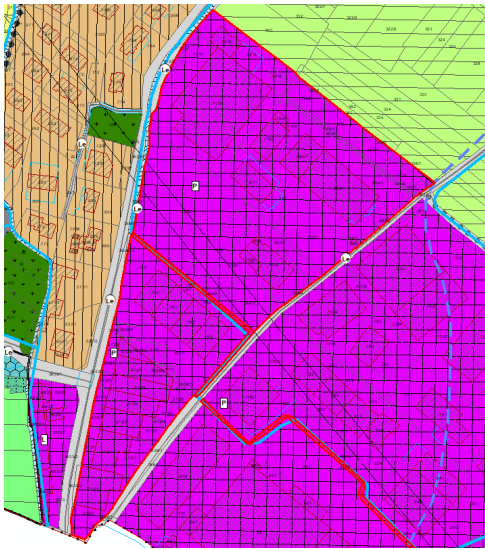
## Modifiche degli elaborati del PRG

L'adeguamento al contenuto conformativo del PSAP, "riclassificazione di parte delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale", avviene aggiornando le specifiche previsioni nella cartografia del PRG - modifica dello shape D101\_P e dello shape D104\_P - nonché integrando l'art.25 con i riferimenti all'art. 14 delle norme del PSAP.

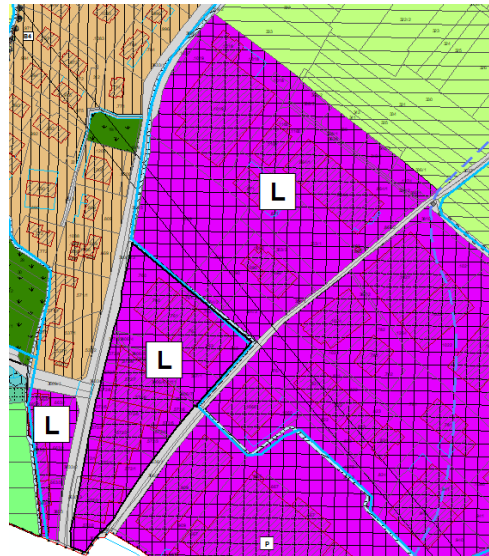
| NTA del PRG - Testo vigente  | NTA del PRG - Testo adeguamento  |
|--|--|
| Art. 25 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE | Art. 25 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE   |
| Commi da 1 a 5... omissis...                                       | Commi da 1 a 5... omissis...<br><br>Con specifico riferimento alle aree produttive in località Cretaccio e Fornaci, si richiama l'art. 14 - indicazioni puntuali L-6 e L 7A - delle norme del PSAP (piano territoriale della comunità - piano stralcio delle aree produttive). |

|   |   |
|---|---|
| estratto PRG_sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C<br>vigente   | estratto PRG_sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C<br>adeguamento   |
| Art.24  Aree produttive del settore secondario di interesse provinciale (D101_P) | Art.25  Aree produttive del settore secondario di interesse locale (D104_P) |
| <p><b>A2.1) L 6 "Area produttiva Linfano"</b></p>                                | <p><b>A2.1) L 6 "Area produttiva Linfano"</b></p>                           |

A2.2) L 7A "Area produttiva Ceole"



A2.2) L 7A "Area produttiva Ceole"



Elaborati del PRG modificati:

- tavole del sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C – scala 1:2000, numeri 6 - 11 - 12 - 13;
- tavole del sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C – scala 1:5000, numeri 9;
- norme tecniche di attuazione, art. 25;
- Shape D101\_P – D104\_P.

## **E1) Errore materiale n.1 – Variante n.15 – Vincolo di protezione dei centri storici**

Con deliberazione n.50 di data 31/07/2020 il Consiglio comunale ha adottato la variante n.15 al Piano regolatore generale (PRG) di Arco, successivamente approvata con provvedimento della Giunta provinciale n. 1936 del 12/11/2021 disciplinante, fra l'altro, le modifiche derivanti dall'assunzione di n.13 accordi urbanistici finalizzati alla definizione di varianti al PRG di natura perequativa.

In particolare, attraverso l'istituto della perequazione il Comune di Arco ha concordato con soggetti privati l'acquisizione gratuita di aree funzionali alla realizzazione di opere pubbliche, a fronte del cambio di destinazione di superfici non edificabili in aree residenziali.

A seguito dell'entrata in vigore della variante n.15, avvenuta a far data dal 19/11/2021, si è provveduto a dare attuazione alle disposizioni della variante acquisendo al patrimonio comunale le aree destinate a funzioni pubbliche (parcheggi, aree verdi, viabilità, ecc.).

Ad oggi, e nei termine di 5 anni dall'entrata in vigore della variante, come previsto dagli accordi sottoscritti, i privati proprietari delle aree oggetto di perequazione possono procedere alla presentazione della richiesta di permesso a costruire convenzionato relativamente agli ambiti cui è stata attribuita potenzialità edificatoria residenziale.

Nel corso delle verifiche di un progetto edilizio presentato ai fini del rilascio del relativo permesso a costruire convenzionato, l'ufficio edilizia privata ha rilevato che l'ambito con destinazione residenziale risultava ancora ricompreso nelle *"aree di protezione dei centri storici"* e pertanto normativamente inedificabile, ai sensi del comma 2 dell'art. 61 bis delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG. Ulteriori approfondimenti sono quindi stati eseguiti sulle altre operazioni perequative contenute nella variante n.15, con il risultato che nel complesso sono n.6 gli interventi edificatori limitati dalla presenza del vincolo di protezione dei centri storici:

- TP3 – Vigne: parcheggio pubblico via Passo Buole;
- TP6 – Grotta: parcheggio pubblico via Monte Brione;
- TP7 – Varignano: ampliamento parcheggio pubblico via Frisoni;
- TP8 – Vigne: marciapiede e parcheggio lungo via Carducci;
- TP9 – Bolognano: parcheggio pubblico via S. Trinità;
- TP13 – Massone: parcheggio pubblico via Cappuccini.

Il vincolo di inedificabilità previsto nelle aree di protezione dei centri storici è un vincolo introdotto dalla pianificazione locale al fine di tutelare più ampiamente i caratteri del tessuto storico esistente (centri storici e manufatti storici isolati) mediante la salvaguardia del territorio con cui lo stesso si relaziona.

Nel corso della redazione della variante n.15 la presenza di detta limitazione alla nuova edificazione è stata presa in considerazione sia nella fase di stesura del dimensionamento residenziale, che ha condotto all'individuazione delle "aree di possibile trasformazione", che nella fase successiva di scelta delle aree di perequazione.

In particolare il dimensionamento residenziale ha individuato le "aree di possibile trasformazione", ovvero gli spazi ancora disponibili per l'edificazione (insediamenti e relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture), sottraendo al territorio tutte quelle aree soggette a limiti di espansione insediativa sovraordinati, sia di natura fisica, connessi all'orografia e alle esigenze di sicurezza del territorio, sia di natura urbanistica, legati alla presenza di aree agricole di pregio e altri vincoli dettati dalla carta del paesaggio del PUP. Il limite dettato dalle "*aree di protezione dei centri storici*" è stato ritenuto non vincolante relativamente alle possibili trasformazioni edilizie del territorio, considerato che lo stesso insisteva su aree incluse nel cosiddetto "territorio urbanizzato", costituito da insediamenti storici o comunque recenti pianificati, di fatto già compromessi dal punto di vista del consumo di suolo.

Per l'attribuzione delle nuove potenzialità edificatorie derivanti dalle operazioni perequative, la variante n.15 ha quindi fatto riferimento alle "aree di possibile trasformazione" individuate dal dimensionamento residenziale, con la sola annotazione, laddove le stesse risultavano ricomprese tra quelle di protezione dei centri storici, di porre attenzione all'inserimento paesaggistico del progetto architettonico.



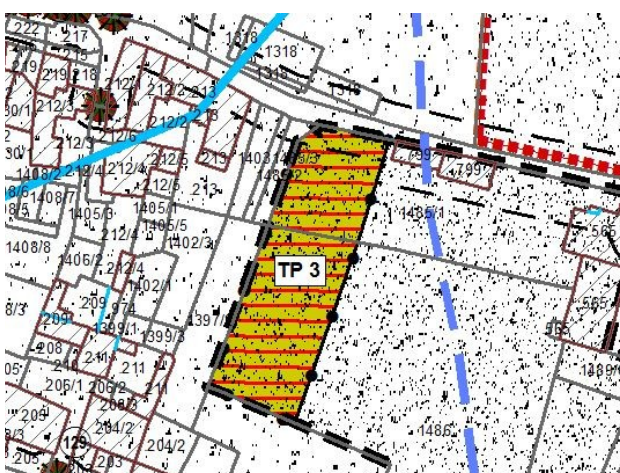
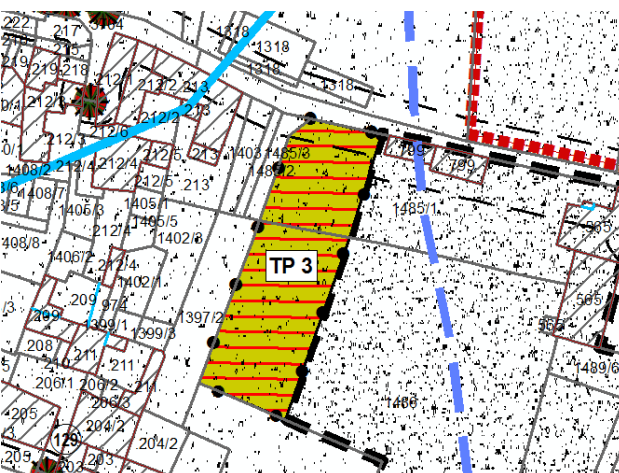
Si richiama a tal proposito la valutazione ambientale strategica, tesa a valutare l'impatto delle scelte perequative sull'equilibrio paesaggistico-ambientale del territorio, che ha considerato la non edificabilità delle aree di protezione dei centri storici come un elemento rispetto al quale valutare la qualità della trasformazione urbanistica e non come un limite al raggiungimento dell'obiettivo generale OG6 - "definire interventi compatibili derivanti dalle condizioni ambientali e paesaggistiche" e dell'obiettivo specifico OS19 - "aree di protezione del centro storico" - perseguiti dalla variante n.15.

Quanto fin qui esposto dimostra come il Comune di Arco, nell'approvare la variante n.15 ed in particolare le operazioni perequative in essa contenute, ha di fatto espresso la chiara volontà di rendere edificabili aree del territorio già intaccate da previsioni di sviluppo edilizio, ovvero aree trasformabili libere da vincoli di natura fisica o di tutela paesaggistica di livello sovraordinato, disapplicando, laddove presenti, quei limiti di edificabilità disciplinati a livello di strumento urbanistico comunale (leggasi "*aree di protezione dei centri storici*" di cui all'art. 61 bis delle NTA del PRG) con riferimento a specifiche operazioni di trasformazione e qualificazione del sistema insediativo volte alla realizzazione di nuova edificazione il cui progetto architettonico si dimostri compatibile con le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto in cui la stessa è inserita.

Di qui l'evidenza che la presenza del retino di "area di protezione dei centri storici" (shape Z305\_P), di cui all'art. 61 bis delle NTA del PRG, in corrispondenza delle aree di trasformazione urbanistica destinate all'edificazione, rappresenta un chiaro errore materiale da rettificarsi ai sensi dell'art. 44 comma 3 della l.p. 15/2015.

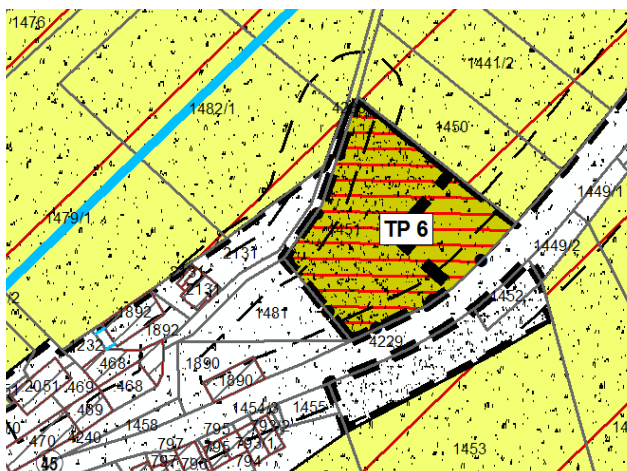
## Modifiche degli elaborati del PRG

La correzione dell'errore materiale come rilevato al capitolo precedente comporta la modifica dello shape Z305\_P "aree di protezione dei centri storici", mediante sottrazione dal vincolo stesso delle aree soggette a perequazione urbanistica individuate dagli artt. 67.11 (TP3 - Vigne: parcheggio pubblico via passo Buole), 67.14 (TP6 - Grotta: parcheggio pubblico via Monte Brione), 67.15 (TP7 - Varignano: ampliamento parcheggio pubblico via Frisoni), 67.16 (TP8 - Vigne: marciapiede e parcheggio lungo via Carducci), 67.17 (TP9 - Bolognaro: parcheggio pubblico via S. Trinità), 67.21 (TP13 - Massone: parcheggio pubblico via Cappuccini).

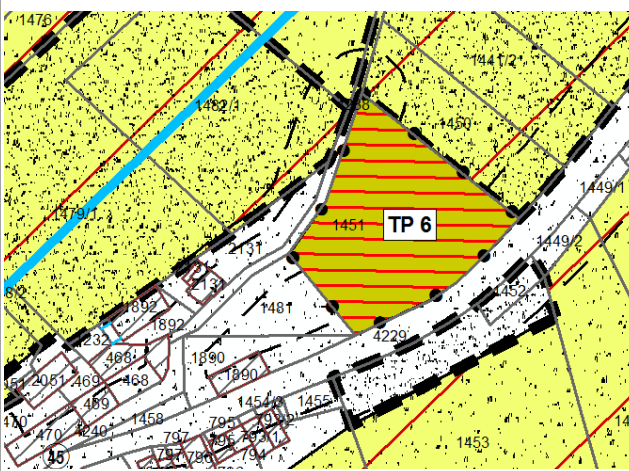
| estratto PRG_sistema ambientale A - invarianti - vincoli<br>vigente   | estratto PRG_sistema ambientale A - invarianti - vincoli<br>rettifica  |
|---|--|
| Art.61 bis  Aree di protezione dei centri storici (Z305_P) | Art.44 ter  Area di riqualificazione urbana e territoriale (C104_P) |
| <p><b>E1.1) - TP3</b></p>                                  | <p><b>E1.1) - TP3</b></p>    |



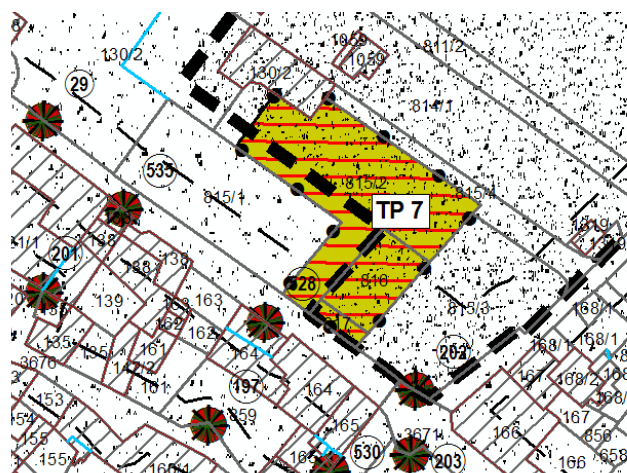
**E1.2) - TP6**



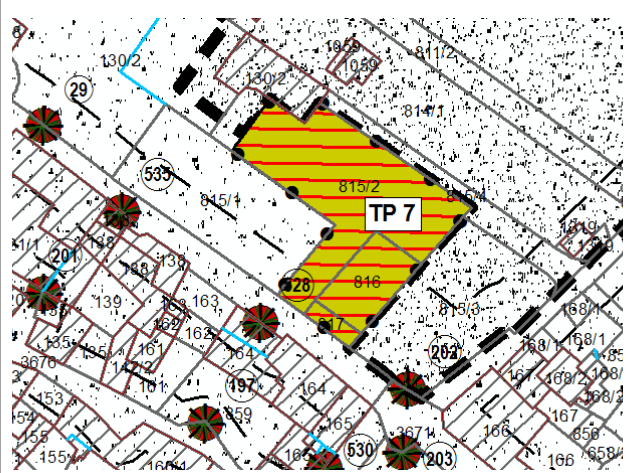
**E1.2) - TP6**



**E1.3) - TP7**



**E1.3) - TP7**



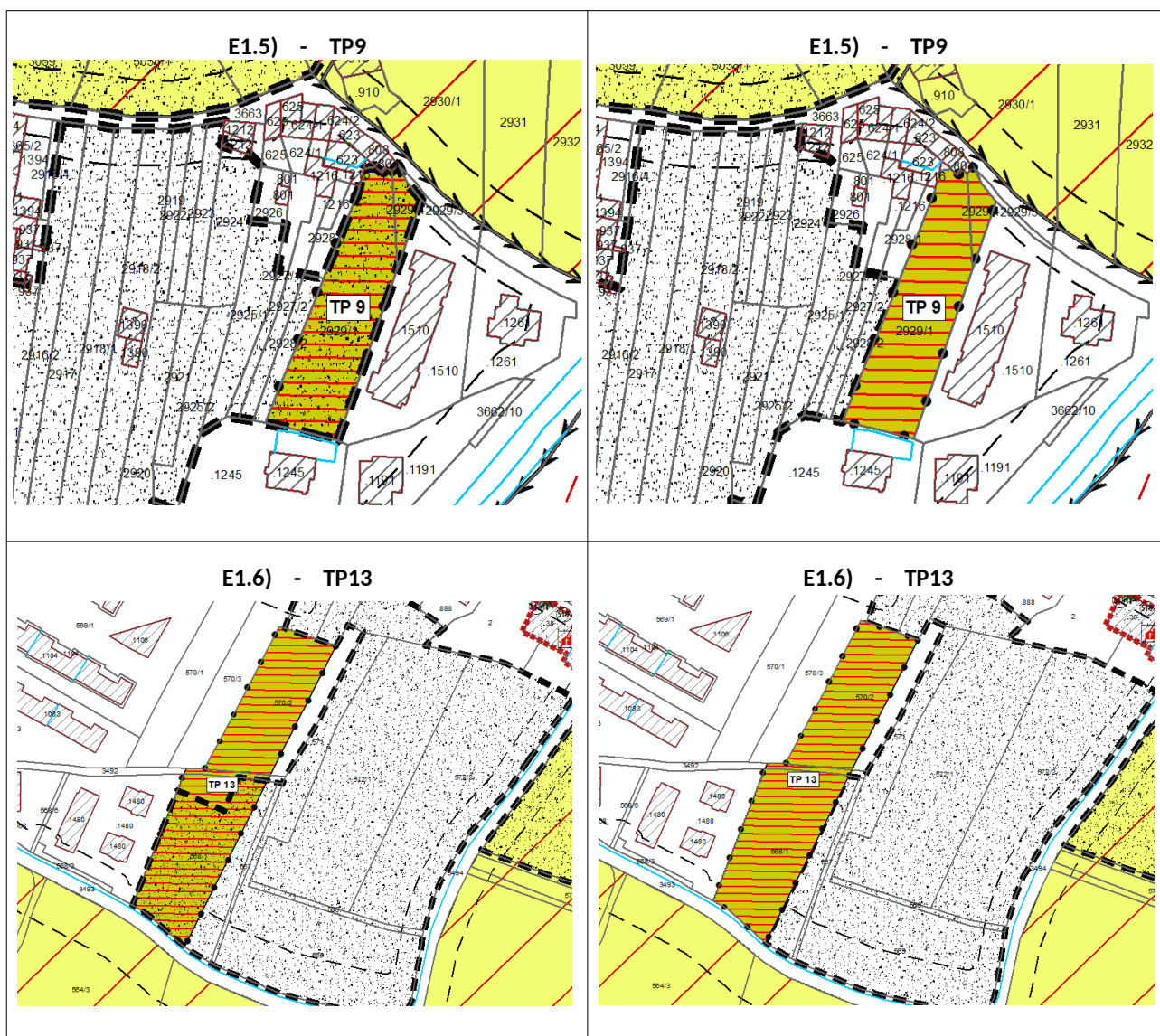
**E1.4) - TP8**



**E1.4) - TP8**







Elaborati del PRG modificati:

- tavole del sistema ambientale A - invarianti - vincoli - scala 1:2000, numeri 6 - 7 - 9 - 14 - 17;
- tavole del sistema ambientale A - invarianti - vincoli - scala 1:5000, numeri 9 - 10 - 12;
- Shape Z305\_P "aree di protezione dei centri storici" - utilizzato per l'elaborazione degli elaborati cartografici pdf, che risultano corretti.

## E2) Errore materiale n.2 - Variante n.15 - Trasformazione di aree boscate in aree agricole

Attraverso la variante n.15 al PRG di Arco l'Amministrazione comunale ha provveduto, tra l'altro, a modificare la destinazione urbanistica di aree rispetto alle quali era stata accertata la non corrispondenza di detta destinazione in essere con il reale uso del suolo agricolo o forestale.

Le variazioni hanno interessato casi di trasformazione di aree boscate in aree agricole in seguito a concessione dell'autorità forestale (adeguamento ai sensi dell'art. 112 comma 4 della l.p. 15/2015) o, diversamente, casi di comprovato utilizzo agricolo (uliveti) che nel PRG risultavano ancora individuati come zone a bosco.

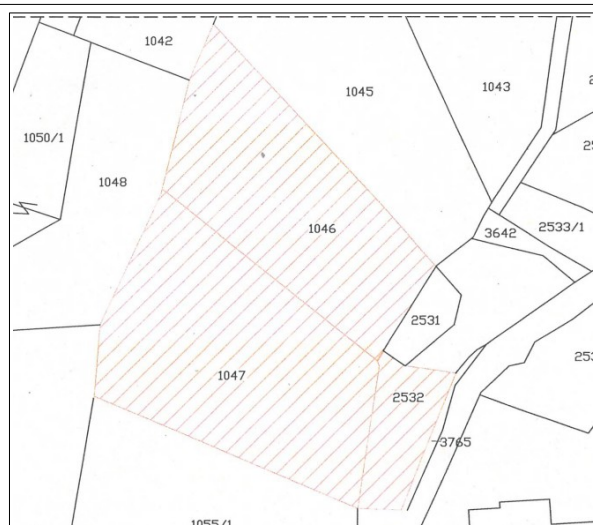
Nel corso del 2022, in occasione della consultazione delle cartografie del PRG effettuata sia dagli uffici tecnici che dai privati, sono state accertate alcune inesattezze che sono oggetto di correzione mediante la presente variante.

### Modifiche degli elaborati del PRG

La correzione degli errori materiali in parola, che di seguito sono specificatamente individuati, comporta la modifica delle tavole del PRG relative al sistema insediativo, in taluni casi mediante sostituzione dello shape E106\_P (aree a bosco) con lo shape E104\_P (aree agricole di pregio), in altri mediante conferma dell'originaria e corretta destinazione descritta dallo shape E106\_P (aree a bosco).

#### E2.1) - pp. ff. 1045, 1047 e 2532 c.c. Oltresarca

- con autorizzazione n.615 del 22/12/2014, il Servizio Foreste e Fauna ha autorizzato la trasformazione di coltura a scopo agrario delle pp. ff. 1045, 1046 e 2532 c.c. Oltresarca, per le parti indicate nella planimetria a lato:
- con variante n.15 al PRG è stata disposta la modifica della destinazione urbanistica delle suddette particelle da "area a bosco" ad "area agricola di pregio", ai sensi dell'art. 112 comma 4 della LP 15/2015;
- per un errore materiale nella cartografia di variante appare che la modifica di destinazione ha interessato:
  - la p.f. 1045 c.c. Oltresarca, anziché la p.f. 1047 c.c. Oltresarca;

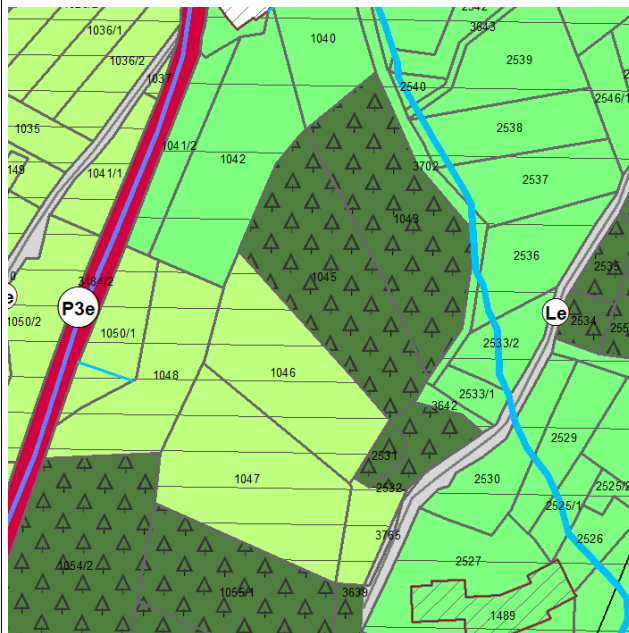
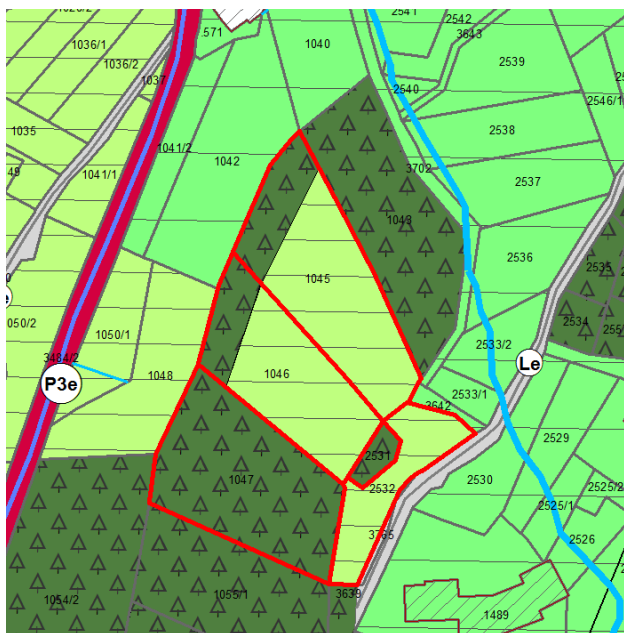


- la p.f. 1046 c.c Oltresarca solo in parte anziché per intero;
- la p.f. 2532 c.c. Oltresarca nella sua interezza, mentre l'autorizzazione del Servizio Foreste e Fauna riguarda solo una parte della stessa.

Con riferimento all'estensione dell'effettivo cambio di coltura autorizzato, si procede alla correzione dell'errore materiale riportando la p.f. 1045 e parte della p.f. 2532 c.c. Oltresarca alla destinazione originaria "area a bosco" (shape E106\_P) e aggiornando le pp. ff. 1046, 1047 e 2532 c.c. Oltresarca alla destinazione "area agricola di pregio" (shape E104\_P) come da autorizzazione alla trasformazione di coltura n.615/2014.

estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B - sistema  
infrastrutturale C  
vigente

estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B - sistema  
infrastrutturale C  
rettifica



**E2.2) - p.f. 2877 c.c. Arco**

- In data 2/5/2019 il Servizio Foreste e Fauna ha autorizzato la trasformazione di coltura a scopo agrario della p.f. 2877 c.c. Arco;
- al termine dei lavori, ai sensi dell'art. 112 comma 4 della l.p. 15/2015 e dell'art. 88 del RUEP, alle aree in parola è stata applicata la disciplina delle “aree agricole di pregio”;
- con variante n.15 (prima adozione e adozione definitiva – punto di variante n.7.2.9) il Comune di Arco ha recepito la nuova destinazione delle aree procedendo alla modifica della destinazione della p.f. 2877 c.c. Arco da “bosco” ad “agricole di pregio”;
- in sede di approvazione finale della variante n.15 da parte della Giunta provinciale, il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, sulla scorta del parere della Conferenza di Servizi di data 25/05/2021, date le criticità dell'area rispetto alla carta di sintesi, ha ritenuto non ammissibile in cambio di destinazione d'uso previsto al punto di

variante n.7.2.9, apportando modifiche d'ufficio finalizzate al ripristino della destinazione a bosco; cosicché la variante n.15 approvata ed entrata in vigore a far data dal 19/11/2021 attribuisce ad oggi alla p.f. 2877 c.c. Arco la destinazione a “bosco”;

- nel corso del 2022, con nota prot. U358/18.8, il Servizio foreste – ufficio distrettuale forestale di Riva del Garda ha accertato lo stato agricolo della p.f. 2877 c.c. Arco che pertanto, ai sensi dell'art. 88 del RUEP, deve essere assoggettata alla disciplina delle aree agricole di pregio;
- con parere prot. n. S013/2022/1.2-2014-86/CB, ns. prot. 32962 di data 21/11/2022, il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio – Ufficio affari giuridici e amministrativi, ha evidenziato che l'adeguamento alla nuova destinazione agricola della p.f. 2877 c.c. Arco può essere effettuato dal Comune di Arco con una variante di rettifica e adeguamento, ai sensi dell'art. 44 della l.p. 15/2015.

**Si procede alla correzione dell'errore materiale attribuendo alla p.f. 2877 c.c. Arco, ad oggi individuata come “area a bosco”, la destinazione ad “area agricola di pregio”.**

estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
vigente



estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
rettifica

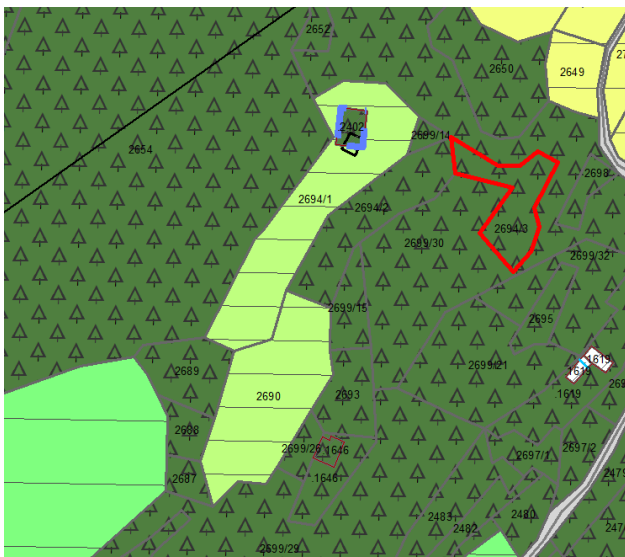


### E2.3) - p.f. 2694/3 c.c. Arco

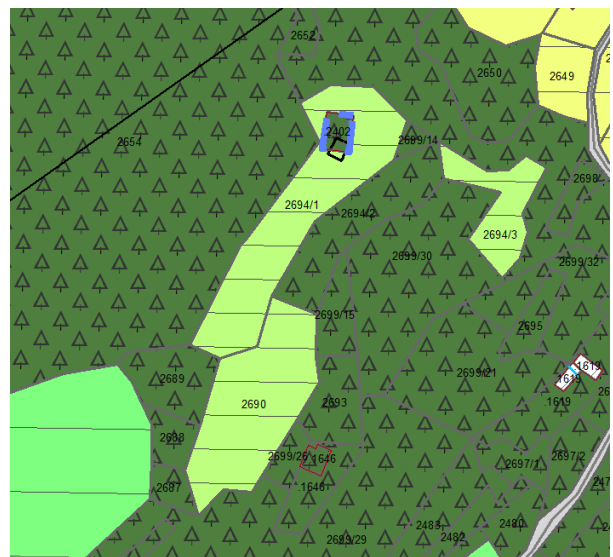
- In data 12/09/2019 il Servizio Foreste e Fauna ha autorizzato la trasformazione di coltura a scopo agrario delle pp. ff. 2694/1, 2694/3 e 2690 c.c. Arco;
- con variante n.15 al PRG è stata disposta la modifica della destinazione urbanistica delle particelle pp. ff. 2694/1 e 2690 c.c. Arco da “area a bosco” ad “area agricola di pregio”, ai sensi dell'art. 112 comma 4 della LP 15/2015;
- per una dimenticanza, caratterizzabile come errore materiale, non è stata modificata la destinazione della p.f. 2694/3 c.c. Arco, di fatto “area agricola di pregio”.

**Si procede alla correzione dell'errore materiale attribuendo alla p.f. 2694/3 c.c. Arco la nuova destinazione “area agricola di pregio” in sostituzione dell'attuale destinazione ad “area a bosco”.**

estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
vigente



estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
rettifica



Elaborati del PRG modificati:

- tavole del sistema insediativo produttivo B - sistema infrastrutturale C – scala 1:2000, numeri 1 – 14;
- tavole del sistema insediativo produttivo B - sistema infrastrutturale C – scala 1:5000, numeri 5 – 6 – 10;
- Shape E104\_P – E106\_P

### **E3) Errore materiale n.3 - PRG Norme tecniche di attuazione - Aree di protezione dei contesti paesaggistici**

L'art.61 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano regolatore generale di Arco (PRG) - *“aree di protezione dei contesti paesaggistici”* disciplina l'edificazione in alcune aree del territorio comunale caratterizzate da peculiarità paesaggistiche che richiedono di essere tutelate (olivaia, lecceto, ecc.).

Detto vincolo è stato inserito nel PRG fin dalla sua entrata in vigore (2000) come vincolo esteso sia ai contesti paesaggistici di rilievo che alle aree immediatamente a ridosso dei centri storici e manufatti storici isolati e, ai sensi dell'art. 4 comma 6 delle NTA del PRG costituisce *“vincolo/cautela speciale”* prescrittiva e prevalente rispetto alle norme di zona.

Con la variante al PRG di adeguamento alla l.p. 4 marzo 2008, n. 1, è stata inserita la possibilità di derogare all'art. 4 comma 6 e quindi considerare come prevalente la norma di zona, solo per la realizzazione di cisterne per la raccolta delle acque meteoriche e di strutture accessorie, di limitate dimensioni, funzionali alla coltivazione del fondo, previste dall'allora vigente art. 3 del D.P.P. n.8-40/Leg. di data 8 marzo 2010 e puntualmente richiamate nell'art. 37 commi 5, 6 e 7 delle NTA del PRG. L'art. 61, ultimo comma, al tempo recitava *“In deroga a quanto previsto dall'art. 4 comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1, E2 e E3 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, commi 5, 6 e 7 delle presenti norme”*.

Con la variante n.14 al PRG l'art. 61 è stato diviso in due articoli distinti al fine di disciplinare separatamente il vincolo di protezione dei contesti paesaggistici (nuovo art. 61) e quello di protezione dei centri storici (nuovo art. 61 bis).

Con l'entrata in vigore della l.p. 4 agosto 2015, n.15, la normativa provinciale in materia di aree agricole è stata modificata e di conseguenza anche gli artt. 37, 38 e 39 delle NTA del PRG sono stati rivisti e riformulati con la variante al PRG di adeguamento, in vigore dal luglio 2019.

Nella revisione generale della norma, a causa di un errore materiale, il comma 7 dell'art. 61 *“aree di protezione dei contesti paesaggistici”* ed il comma 5 dell'art. 61 bis *“aree di protezione dei centri storici”*, non sono stati adeguati nei richiami alla normativa comunale sulle aree agricole in corso di modifica, cosicché all'interno delle aree di protezione, la deroga all'art. 4 comma 6 delle NTA del PRG risulta ammessa ancora con riferimento ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 37 delle NTA del PRG, che però ad oggi riguardano tematiche diverse da quelle originariamente trattate.

Si evidenzia infatti che nella nuova formulazione dell'art. 37, la realizzazione delle cisterne per la raccolta delle acque meteoriche e dei manufatti funzionali alla coltivazione del fondo non è più disciplinata dai commi 5, 6 e 7 ma dai nuovi commi 3b, 13 e 14 dell'art. 37 delle NTA del PRG.

Tutto ciò premesso, al fine di un'applicazione corretta della norma derogatoria di cui agli artt. 61 e 61 bis delle NTA del PRG, con la presente rettifica si procede alla correzione dell'errore materiale sopra descritto.



## Modifiche degli elaborati del PRG

La correzione dell'errore materiale come rilevato al capitolo precedente comporta la modifica degli artt. 61 e 61 bis delle NTA del PRG come di seguito illustrato.

| NTA del PRG - Testo vigente   | NTA del PRG - Testo rettifica  |
|---|--|
| <b>Art. 61 AREE DI PROTEZIONE DEI CONTESTI PAESAGGISTICI</b><br>1. Sono aree poste a tutela di quei contesti ambientali, caratterizzati da singolari peculiarità paesaggistiche, che richiedono di essere tutelati per il ruolo che assumono nell'immagine complessiva del luogo (biotopo, ulivaia, lecceto, ecc.).<br>2. In queste aree sono vietate nuove edificazioni.<br>3. Per gli edifici esistenti valgono le norme di zona.<br>4. e destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalle singole norme di zona fatta eccezione per le eventuali possibilità di incremento della superficie utile netta (SUN) che nello specifico devono intendersi non applicabili. Resta valido il ricorso alle agevolazioni urbanistiche di cui alle disposizioni provinciali e/o sovraordinate in materia di incentivazione dell'edilizia sostenibile.<br>5. Il comma 4 non si applica con riferimento agli edifici classificati come manufatti isolati del centro storico e quelli classificati come edifici del patrimonio edilizio montano, per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione.<br>6. Le recinzioni sono vietate, per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle che presentano la tipica tipologia tradizionale. Quelle esistenti in pietra locale a vista devono essere conservate e, qualora si presentino parzialmente crollate o pericolanti, devono essere ripristinate.<br>7. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1, E2 ed E3 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, commi <b>5, 6 e 7</b> delle presenti norme. | <b>Art. 61 AREE DI PROTEZIONE DEI CONTESTI PAESAGGISTICI</b><br>1. Sono aree poste a tutela di quei contesti ambientali, caratterizzati da singolari peculiarità paesaggistiche, che richiedono di essere tutelati per il ruolo che assumono nell'immagine complessiva del luogo (biotopo, ulivaia, lecceto, ecc.).<br>2. In queste aree sono vietate nuove edificazioni.<br>3. Per gli edifici esistenti valgono le norme di zona.<br>4. e destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalle singole norme di zona fatta eccezione per le eventuali possibilità di incremento della superficie utile netta (SUN) che nello specifico devono intendersi non applicabili. Resta valido il ricorso alle agevolazioni urbanistiche di cui alle disposizioni provinciali e/o sovraordinate in materia di incentivazione dell'edilizia sostenibile.<br>5. Il comma 4 non si applica con riferimento agli edifici classificati come manufatti isolati del centro storico e quelli classificati come edifici del patrimonio edilizio montano, per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione.<br>6. Le recinzioni sono vietate, per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle che presentano la tipica tipologia tradizionale. Quelle esistenti in pietra locale a vista devono essere conservate e, qualora si presentino parzialmente crollate o pericolanti, devono essere ripristinate.<br>7. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1, E2 ed E3 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, commi <b>3b, 13 e 14</b> delle presenti norme. |
| <b>ART. 61 bis AREA DI PROTEZIONE DEI CENTRI STORICI</b><br>1. Sono aree poste a tutela di quei fabbricati singoli o riuniti in complessi, che, per il loro valore storico e culturale, richiedono una salvaguardia più ampia, comprendente anche il territorio circostante, con cui si sono storicamente relazionati.<br>2. In queste aree sono vietate nuove edificazioni.<br>3. Per gli edifici esistenti valgono le norme di zona. Per gli edifici classificati come manufatti isolati del centro storico e quelli classificati come edifici del patrimonio edilizio montano, valgono le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione.<br>4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalle singole norme di zona.<br>5. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1, E2 ed E3 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, commi <b>5, 6 e 7</b> delle presenti norme.   | <b>ART. 61 bis AREA DI PROTEZIONE DEI CENTRI STORICI</b><br>1. Sono aree poste a tutela di quei fabbricati singoli o riuniti in complessi, che, per il loro valore storico e culturale, richiedono una salvaguardia più ampia, comprendente anche il territorio circostante, con cui si sono storicamente relazionati.<br>2. In queste aree sono vietate nuove edificazioni.<br>3. Per gli edifici esistenti valgono le norme di zona. Per gli edifici classificati come manufatti isolati del centro storico e quelli classificati come edifici del patrimonio edilizio montano, valgono le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione.<br>4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalle singole norme di zona.<br>5. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1, E2 ed E3 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, commi <b>3b, 13 e 14</b> delle presenti norme.   |

Elaborati del PRG modificati:

- norme tecniche di attuazione – artt.61 e 61 bis;

#### **E4) Errore materiale n.4 - PRG sistema insediativo produttivo B e sistema infrastrutturale C - Reticolo idrografico**

La mappa del reticolo idrografico redatta dal Servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento rappresenta l'insieme delle acque superficiali, a carattere permanente o temporaneo, quali laghi e specchi d'acqua, fiumi, torrenti, rivi, rogge, canali e fosse, così come definito dall'art. 2, comma 1, lettera j-bis della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11. Il reticolo idrografico, opportunamente individuato e selezionato, costituisce parte della rete idrografica invariante del Piano Urbanistico Provinciale (prevista dall'articolo 8, comma 2, lettera c), dell'allegato B della legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5). Una parte del reticolo idrografico è costituito dai corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche o intavolati al demanio idrico provinciale sui quali si applica quanto previsto dal Capo I della legge provinciale del 8 luglio 1976, n. 18 ai fini della polizia idraulica e della gestione del demanio idrico.

Nel verificare la corrispondenza delle informazioni contenute nella mappa di cui sopra con lo shape poligonale Z102\_P (fiumi - torrenti) e lo shape lineare Z104\_L (corsi d'acqua lineari) utilizzati nel PRG del Comune di Arco, sono emersi alcuni errori che si procede a individuare e correggere con la presente rettifica.

#### **Modifiche degli elaborati del PRG**

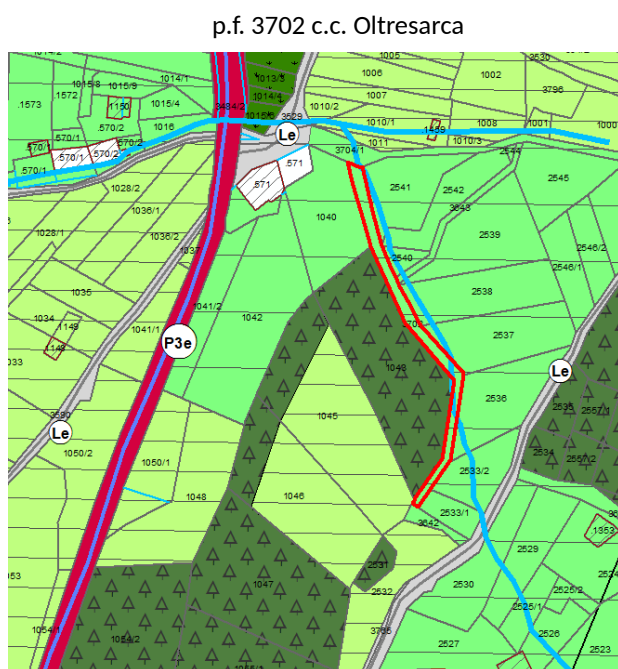
La correzione degli errori materiali in parola comporta la modifica delle tavole del PRG relative al sistema insediativo produttivo B e sistema infrastrutturale C, mediante sostituzione, in corrispondenza di corsi d'acqua di proprietà della *Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque*, della destinazione attualmente prevista nel PRG con la reale destinazione a "fiumi - torrenti" (shape Z102\_P).

#### E4.1) - pp. ff. 3702, 3704/1, 3704/2 e 3705 c.c. Oltresarca

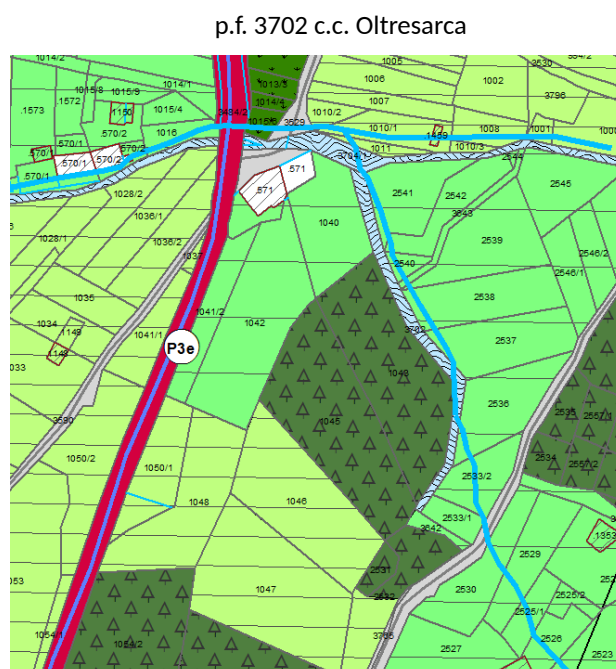
- le particelle in oggetto sono destinate nel PRG vigente a:
  - p.f. 3702 c.c. Oltresarca - "area agricole locale;
  - p.f. 3704/1 c.c. Oltresarca - parte a "strada locale esistente" e parte a "area agricole di interesse locale";
  - p.f. 3704/2 c.c. Oltresarca - parte a "strada locale esistente" e parte a "area agricole di pregio";
  - p.f. 3705 c.c. Oltresarca - parte a "fiumi - torrenti" e parte a "area agricole di pregio";
- le particelle citate sono lambite per tutta la loro lunghezza dallo shape lineare che indica la presenza di un corso d'acqua (Z104\_L) - *Rio Fontane*, così come derivante dalla mappa del reticolo idrografico redatta dal Servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento;
- dall'estratto tavolare delle particelle in parola si evince che le stesse sono di proprietà della *Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque*;
- è evidente pertanto che la destinazione attuale attribuita alle pp. ff. 3702, 3704/1, 3704/2 e 3705 c.c. Oltresarca sia errata e che le stesse debbano essere inserite nel PRG come corso d'acqua, descritto dallo shape poligonale Z102\_P, denominato "fiumi - torrenti".

Si procede alla correzione dell'errore materiale modificando la destinazione delle pp. ff. 3702, 3704/1, 3704/2 e 3705 c.c. Oltresarca, da "strada locale esistente" (shape F415\_L e F601\_P) - con relativa indicazione di fascia di rispetto (G103\_P), "area agricole di pregio (shape E104\_P) e "area agricola di interesse locale " (shape E109\_P) alla destinazione corretta "fiumi - torrenti" (shape Z102\_P).

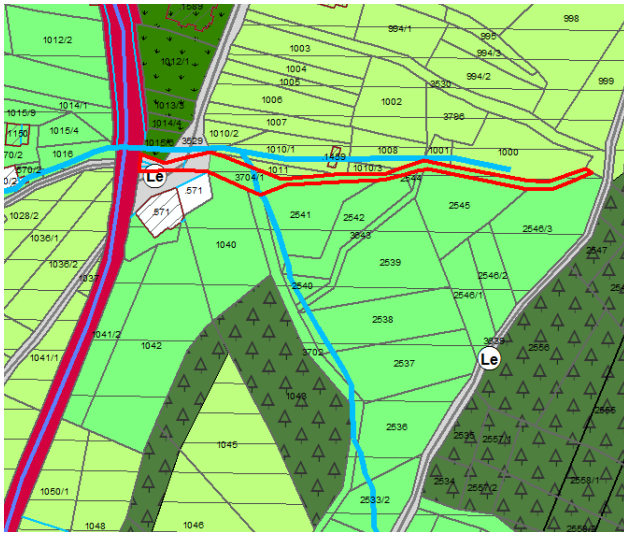
estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B - sistema  
infrastrutturale C  
vigente



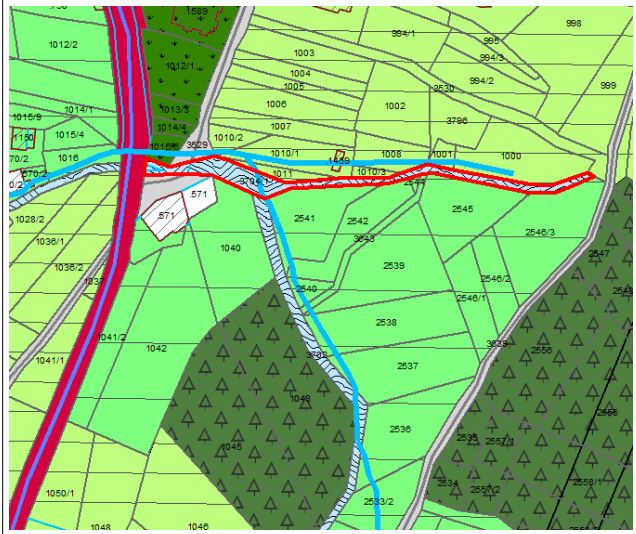
estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B - sistema  
infrastrutturale C  
rettifica



**p.f. 3704/1 c.c. Oltresarca**



**p.f. 3704/1 c.c. Oltresarca**



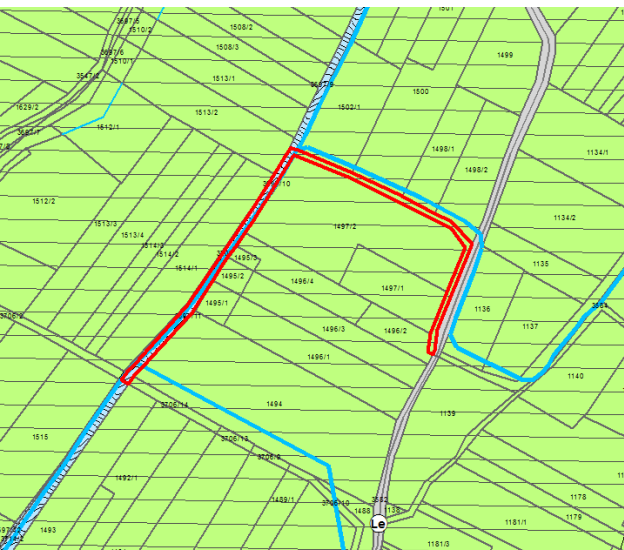
**p.f. 3704/2 c.c. Oltresarca**



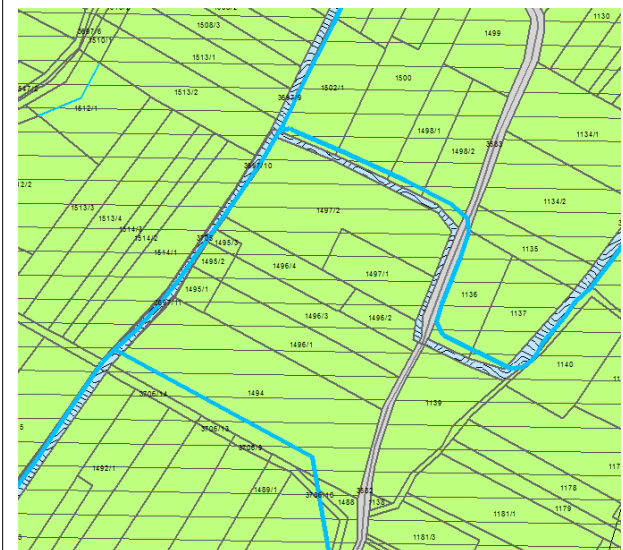
**p.f. 3704/2 c.c. Oltresarca**



**p.f. 3705 c.c. Oltresarca**



p.f. 3705 c.c. Oltresarca



#### E4.2) - p.f. 3703/1 c.c. Oltresarca

- la particella in oggetto è destinata nel PRG vigente a “area agricole di pregio”;
- la particella citata è lambita dallo shape lineare che indica la presenza di un corso d’acqua (Z104\_L) – *Acque S. Nicolò*, così come derivante dalla mappa del reticolo idrografico redatta dal Servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento;
- dall’estratto tavolare delle particelle in parola si evince che le stesse sono di proprietà della *Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque*;
- è evidente pertanto che la destinazione attuale attribuita alla p.f. 3703/1 c.c. Oltresarca sia errata e che la stessa debba essere inserite nel PRG come corso d’acqua, descritto dallo shape poligonale Z102\_P, denominato “fiumi - torrenti”.

Si procede alla correzione dell’errore materiale modificando la destinazione della p.f. 3703/1 c.c. Oltresarca, da “area agricole di pregio (shape E104\_P) alla destinazione corretta “fiumi - torrenti” (shape Z102\_P).

estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
vigente

estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
rettifica

p.f. 3703/1 c.c. Oltresarca



p.f. 3703/1 c.c. Oltresarca





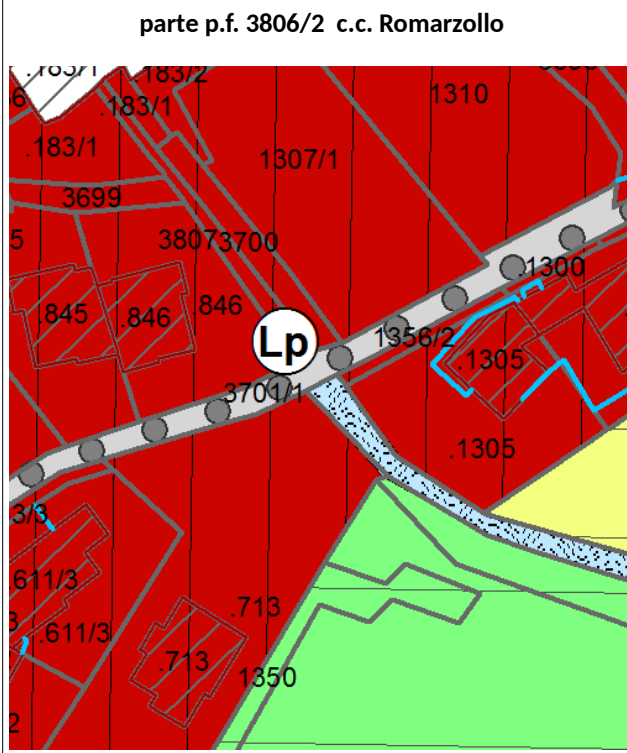
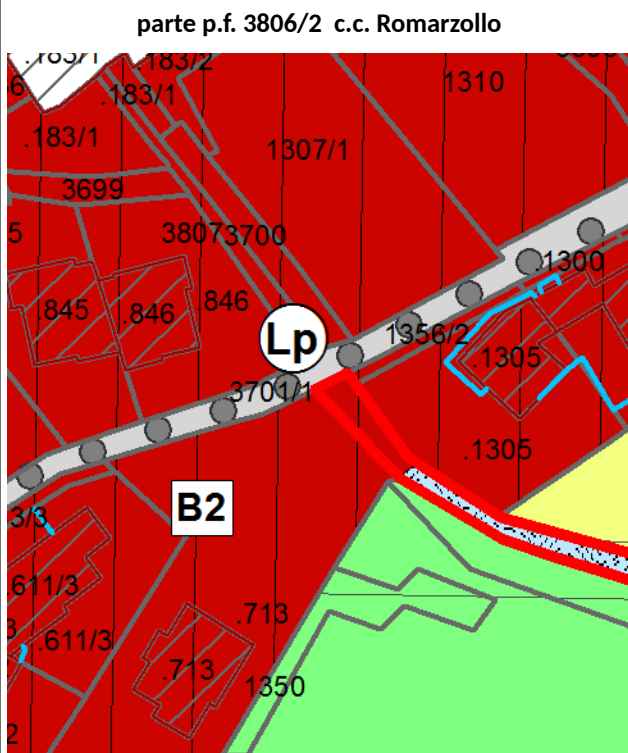
#### E4.3) - pp.ff. 3806/2, 3807 e 3808 c.c. Romarzollo

- parte della p.f. 3806/2 e le pp.ff. 3807 e 3808 c.c. Romarzollo sono destinate nel PRG vigente a “area residenziale consolidata speciale - B2”;
- le particelle citate sono lambite per tutta la loro lunghezza dallo shape lineare che indica la presenza di un corso d'acqua (Z104\_L) – *affluente Dx Rio Bordellino*, così come derivante dalla mappa del reticolo idrografico redatta dal Servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento;
- dall'estratto tavolare delle particelle in parola si evince che le stesse sono di proprietà della *Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque*;
- è evidente pertanto che la destinazione attuale attribuita alle pp.ff. 3806/2, 3807 e 3808 c.c. Romarzollo sia errata e che le stesse debbano essere inserite nel PRG come corso d'acqua, descritto dallo shape poligonale Z102\_P, denominato “fiumi - torrenti”.

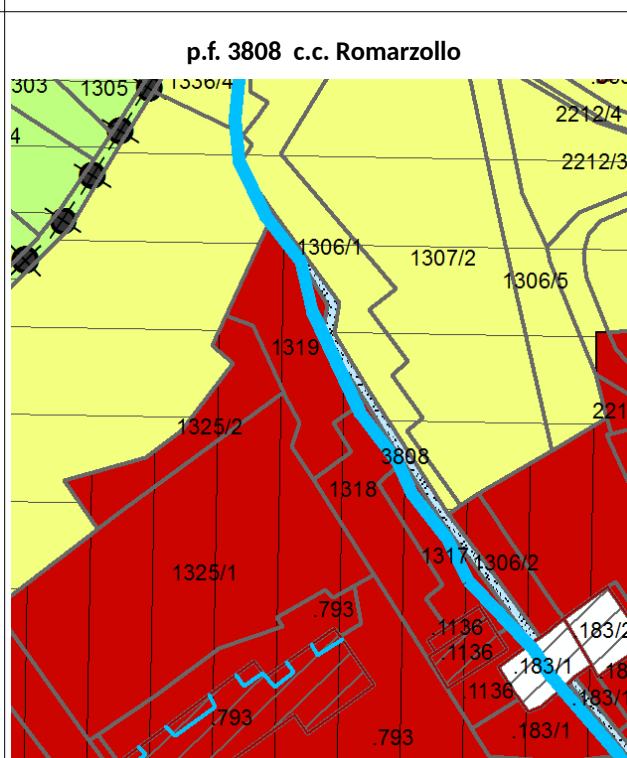
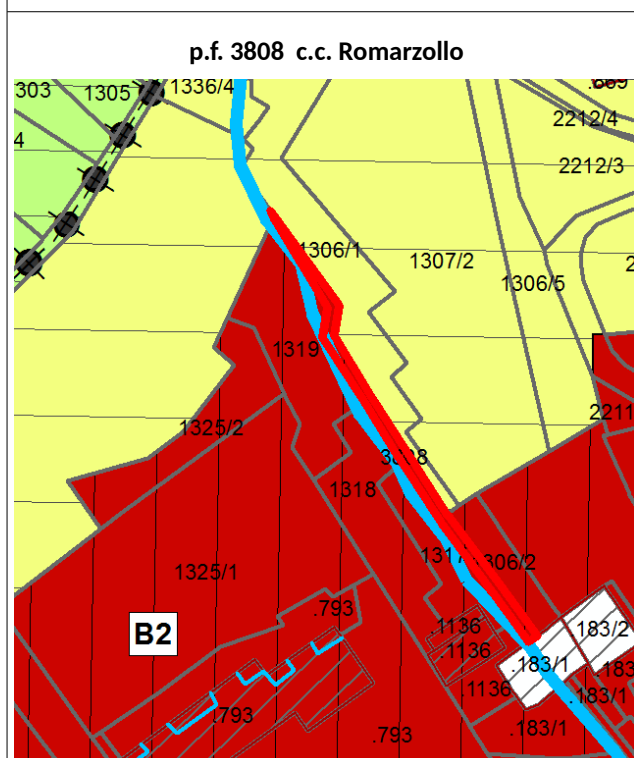
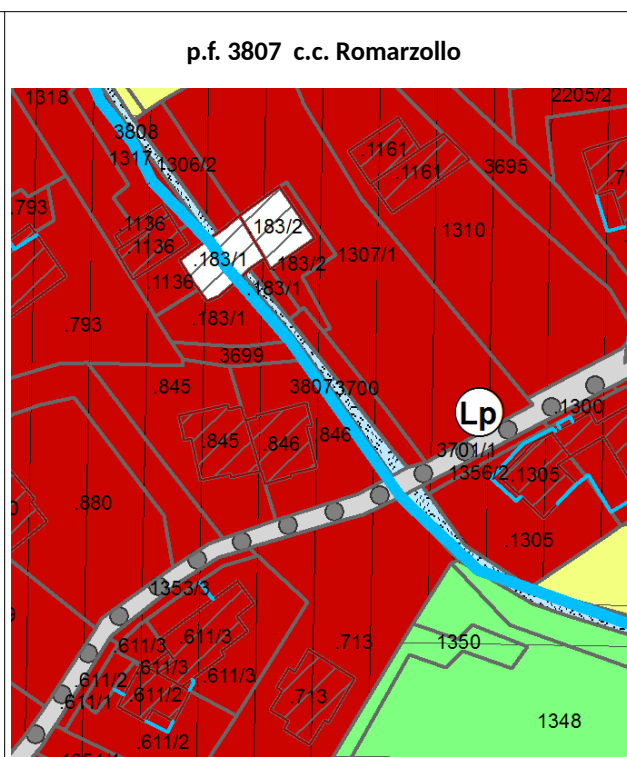
**Si procede alla correzione dell'errore materiale modificando la destinazione delle pp.ff. 3806/2, 3807 e 3808 c.c. Romarzollo, da “area residenziale consolidata speciale - B2” (shape B101\_P) alla destinazione corretta “fiumi - torrenti” (shape Z102\_P).**

estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
vigente

estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
rettifica







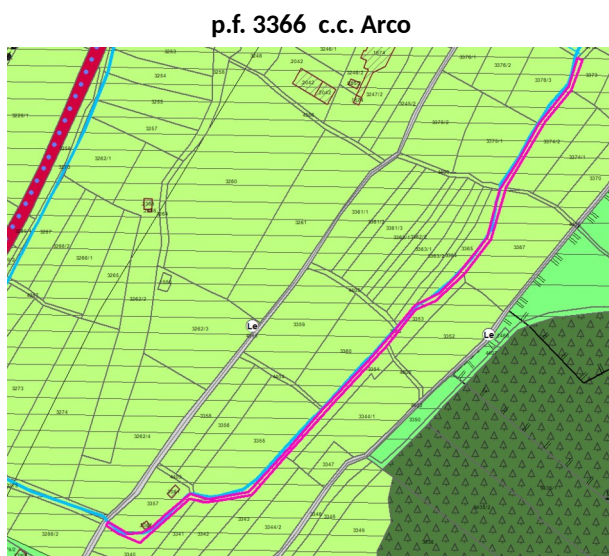
#### E4.4) - pp.ff. 3366, 3275 e 4537/2 c.c. Arco

- le pp.ff. 3366 e 3275 c.c. Arco sono destinate nel PRG vigente a “area agricola di pregio”;
- la p.f. 4537/2 c.c. Arco è destinata nel PRG vigente a “piano attuativo per specifiche finalità: piano dell’insediamento produttivo di Patone n.13” e “area produttiva del settore secondario di interesse provinciale” (cfr. punto A2.3 del presente adeguamento).
- le particelle citate sono lambite per tutta la loro lunghezza dallo shape lineare che indica la presenza di un corso d’acqua (Z104\_L) - *Rio Patone*, così come derivante dalla mappa del reticolo idrografico redatta dal Servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento;
- dall’estratto tavolare delle particelle in parola si evince che le stesse sono di proprietà della *Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque*;
- è evidente pertanto che la destinazione attuale attribuita alle pp.ff. 3366, 3275 e 4537/2 c.c. Arco sia errata e che le stesse debbano essere inserite nel PRG come corso d’acqua, descritto dallo shape poligonale Z102\_P, denominato “fiumi - torrenti”.

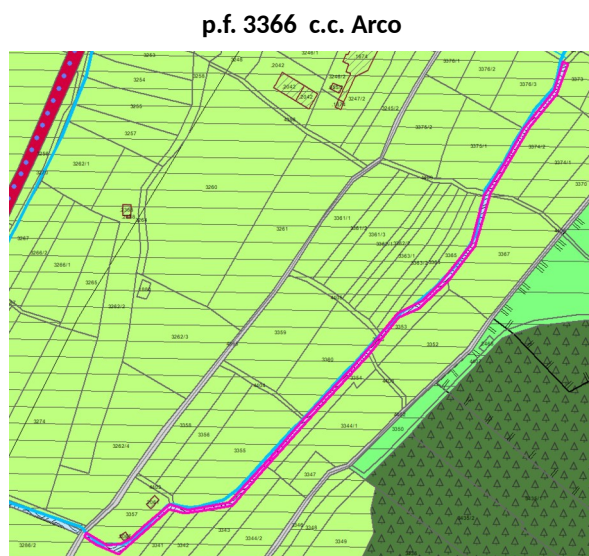
**Si procede alla correzione dell’errore materiale modificando la destinazione delle pp.ff. 3366, 3275 e 4537/2 c.c. Arco, da “area agricola di pregio” (shape E104\_P) e “area produttiva del settore secondario di interesse provinciale” (shape D101\_P) alla destinazione corretta “fiumi - torrenti” (shape Z102\_P).**

La modifica non ha interessato la p.f. 4412 c.c. Arco, pur costituendo la stessa *soluzione di continuità* tra le particelle sopra menzionate, in quanto trattasi di proprietà demaniale del Comune di Arco e non della Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque.

estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
vigente



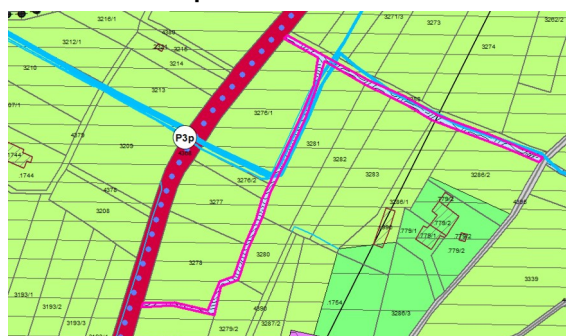
estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
rettifica



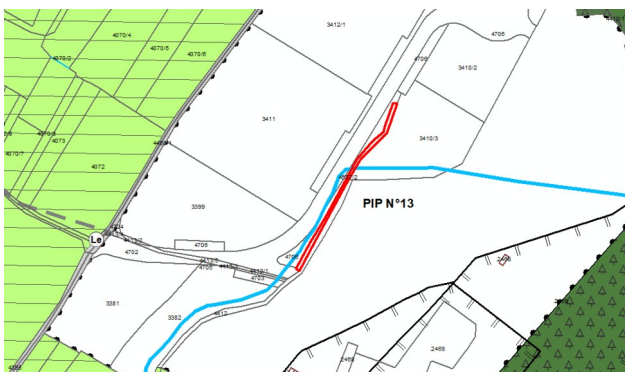
**p.f. 3275 c.c. Arco**



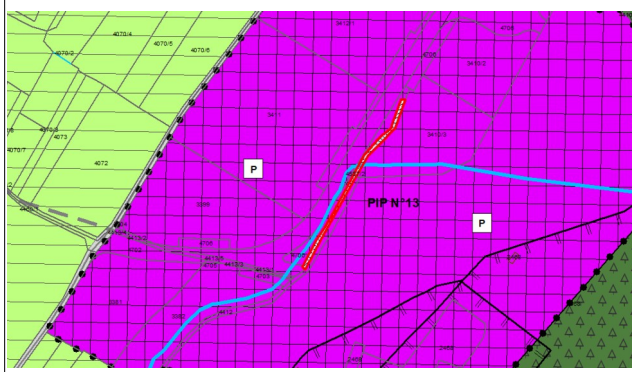
**p.f. 3275 c.c. Arco**



**p.f. 4537/2 c.c. Arco**



**p.f. 4537/2 c.c. Arco**



#### **E4.5) - pp.ff. 4511/1 e 4511/2 c.c. Arco**

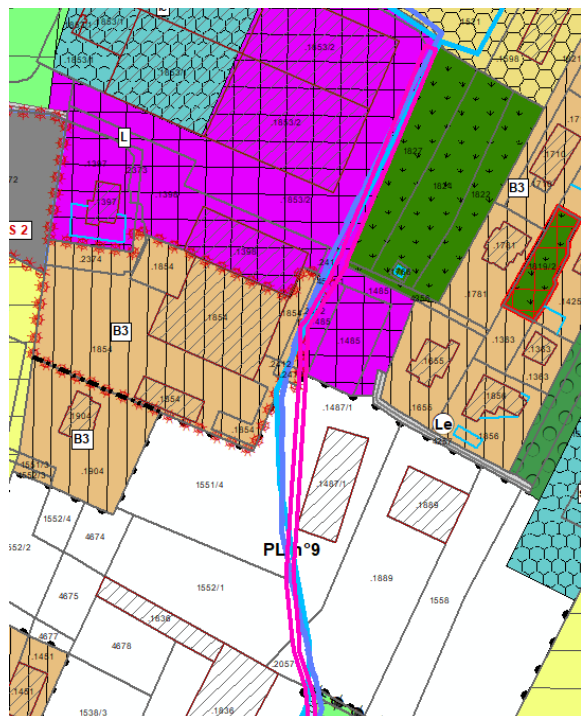
- le pp.ff. 4511/1 e 4511/2 c.c. Arco sono destinate nel PRG vigente per parte a “area agricole di interesse locale”, per parte a “area produttiva del settore secondario di interesse locale”, per parte a “area per attrezzature di interesse comune” e per parte a previsione di “piano di lottizzazione”;
- le particelle citate sono lambite per tutta la loro lunghezza dallo shape lineare che indica la presenza di un corso d'acqua (Z104\_L) – Rio Bordellino di Varignano – rio Galanzana, così come derivante dalla mappa del reticolo idrografico redatta dal Servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento;
- dall'estratto tavolare delle particelle in parola si evince che le stesse sono di proprietà della *Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque*;
- è evidente pertanto che la destinazione attuale attribuita alle pp.ff. 4511/1 e 4511/2 c.c. Arco sia errata e che le stesse debbano essere inserite nel PRG come corso d'acqua, descritto dallo shape poligonale Z102\_P, denominato “fiumi - torrenti”.

Si procede alla correzione dell'errore materiale modificando la destinazione delle pp.ff. 4511/1 e 4511/2 c.c. Arco, da “area agricola di di interesse locale” (shape E109\_P), “area produttiva del settore secondario di interesse locale” (shape D104\_P), “area per attrezzature di interesse comune” (shape F201\_P) “piano di lottizzazione” (shape Z504\_P) alla destinazione corretta “fiumi - torrenti” (shape Z102\_P).



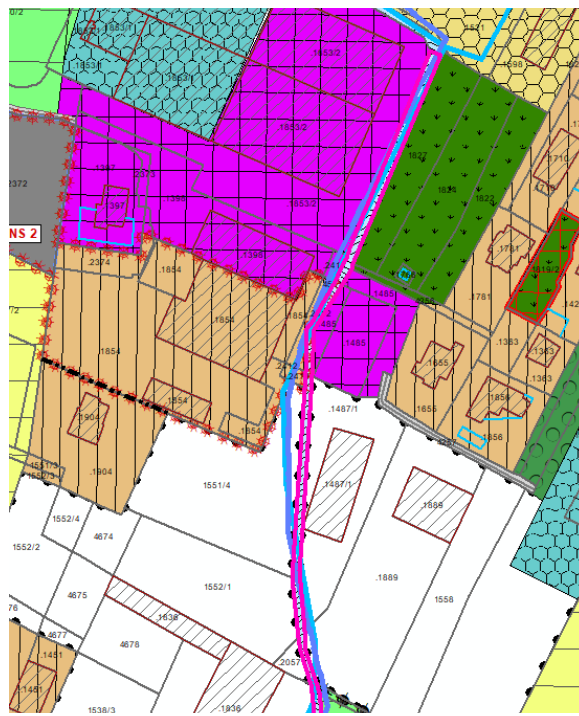
estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
vigente

parte p.f. 4511/1 c.c. Arco

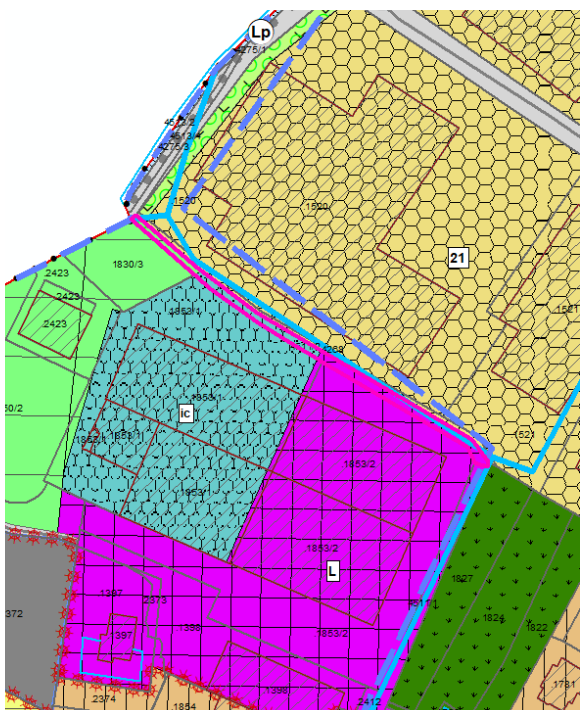


estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
rettifica

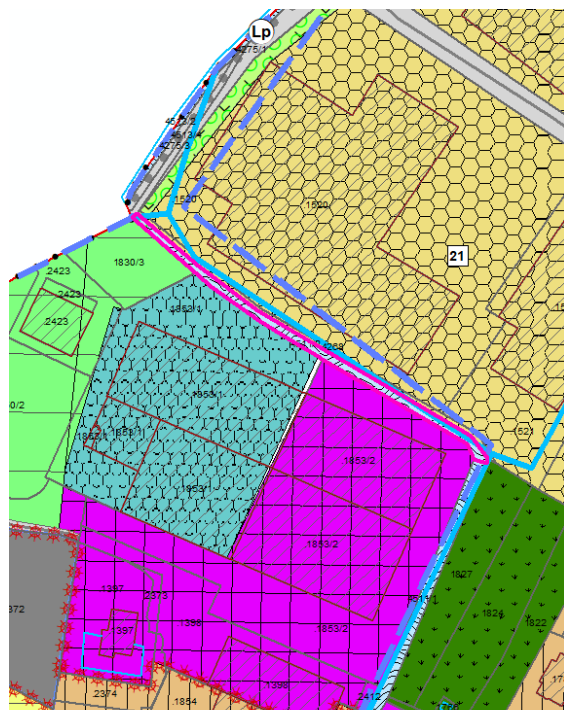
parte p.f. 4511/1 c.c. Arco



p.f. 4511/2 c.c. Arco



p.f. 4511/2 c.c. Arco



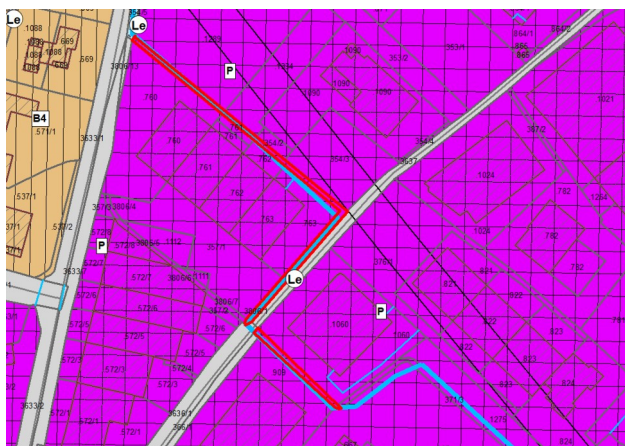
**E4.6) - pp. ff. 3806/1, 371/3, 427/3, 3621/5 e 3805/3 c.c. Romarzollo**

- parte della 3806/1 e le pp. ff. 371/3, 427/3, 3621/5 e 3805/3 c.c. Romarzollo sono destinate nel PRG vigente per parte a “area produttiva del settore secondario di interesse locale” (cfr. punto A2.2 del presente adeguamenti) e per parte a “area produttiva del settore secondario di interesse provinciale”;
- le particelle citate sono lambite per tutta la loro lunghezza dallo shape lineare che indica la presenza di un corso d’acqua (Z104\_L) – *Rio Bordellino*, così come derivante dalla mappa del reticolo idrografico redatta dal Servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento;
- dall’estratto tavolare delle particelle in parola si evince che le stesse sono di proprietà della *Provincia Autonoma di Trento Beni Demaniali Ramo Acque*;
- è evidente pertanto che la destinazione attuale attribuita alle pp. ff. 3806/1, 371/3, 427/3, 3621/5 e 3805/3 c.c. Romarzollo sia errata e che le stesse debbano essere inserite nel PRG come corso d’acqua, descritto dallo shape poligonale Z102\_P, denominato “fiumi – torrenti”.

**Si procede alla correzione dell’errore materiale modificando la destinazione delle pp. ff. 3806/1, 371/3, 427/3, 3621/5 e 3805/3 c.c. Romarzollo, da “area produttiva del settore secondario di interesse locale” (shape D104\_P) e “area produttiva del settore secondario di interesse provinciale” (shape D101\_P) alla destinazione corretta “fiumi – torrenti” (shape Z102\_P).**

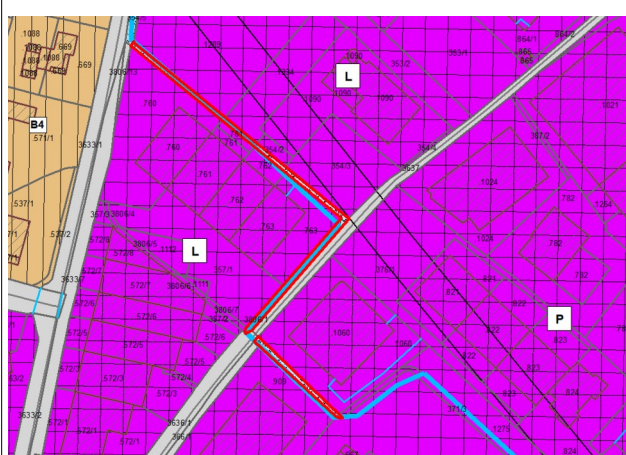
estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
vigente

**parte p.f. 3806/1 c.c. Romarzollo**

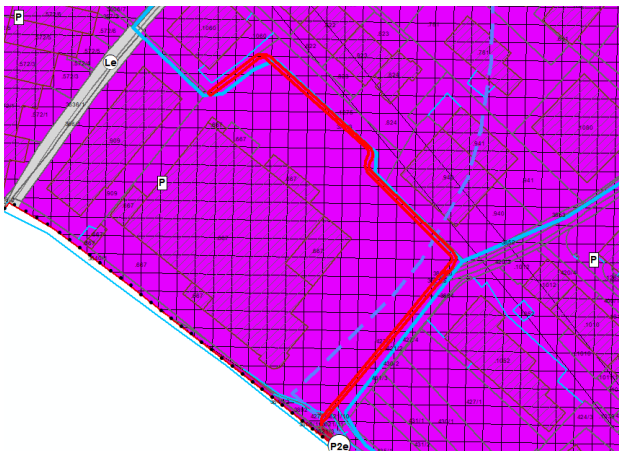


estratto PRG\_sistema insediativo produttivo B – sistema  
infrastrutturale C  
rettifica

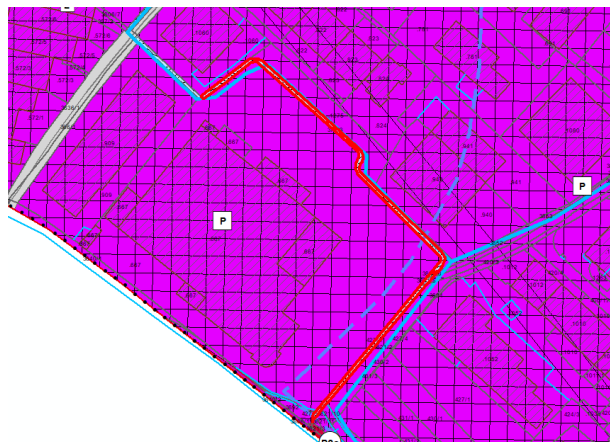
**parte p.f. 3806/1 c.c. Romarzollo**



**pp. ff. 371/3, 3805/3, 3621/5 e 427/3, c.c. Romarzollo**



**pp. ff. 371/3, 3805/3, 3621/5 e 427/3, c.c. Romarzollo**



Elaborati del PRG modificati:

- tavole del sistema insediativo produttivo B - sistema infrastrutturale C - scala 1:2000, numeri 1 - 6 - 7 - 11 - 12 - 13 - 14 - 17;
- tavole del sistema insediativo produttivo B - sistema infrastrutturale C - scala 1:5000, numeri 6 - 9 - 10;
- Shape Z102\_P - F415\_L - F601\_P - E104\_P - E109\_P - B101\_P - D101\_P - D104\_P - F201\_P - Z504\_P - G103\_P.



## **E5) Errore materiale n.5 - PRG Norme tecniche di attuazione - Aree residenziali di completamento estensive (B3)**

L'art.14 comma 5 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano regolatore generale di Arco (PRG) disciplina l'edificazione nelle aree residenziali di completamento estensive (B3) con specifico riferimento agli edifici esistenti alla data del 24/07/1997, aventi destinazione d'uso conforme alle norme di zona.

In particolare su detti edifici, nel caso sia già stato superato l'indice di utilizzazione fondiaria massimo previsto al comma 4 del medesimo articolo, è consentito, alla lettera a) la ristrutturazione di cui all'art. 77 comma 1 lettera e) punto 3) della l.p. 15/2015, con ampliamenti della SUN diversi a seconda della consistenza dell'indice di utilizzazione fondiaria in essere, oppure, alla lettera b), in alternativa ed in presenza di specifiche condizioni (uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura) la sopraelevazione per la realizzazione di un piano mansardato fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di 2,20 metri.

Per un errore materiale la precisazione *"L'ampliamento può prevedere anche la sopraelevazione del fabbricato fino a raggiungere l'altezza massima del fronte prescritta al comma 4"* è stata inserita come primo capoverso della lettera b) del comma 5 anziché all'ultimo della lettera a), ingenerando dubbi sull'interpretazione dell'articolo.

Considerato che la lettera b) precisa già al terzultimo capoverso che gli interventi di sopraelevazione per il recupero del sottotetto possono derogare all'altezza massima del fronte di cui al comma 4 è chiaro che l'obbligo del rispetto del vincolo dell'altezza massima del fronte sia da riferirsi agli interventi di ristrutturazione che comportano la sopraelevazione dell'edificio, disciplinati alla lettera a).

## **Modifiche degli elaborati del PRG**

La correzione dell'errore materiale come rilevato al capitolo precedente comporta la modifica del comma 5 delle NTA del PRG come di seguito illustrato.

| <b>NTA del PRG - Testo vigente</b>  | <b>NTA del PRG - Testo rettifica</b>  |
|---|---|
| Art. 14 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE (B3)   | Art. 14 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE (B3)   |
| Artt. da 1 a 4 ... omissis...   | Artt. da 1 a 4 ... omissis...   |
| 5. Sugli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, in alternativa a quanto previsto al comma 3, sono ammessi i seguenti interventi, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero fabbricato.<br>a) La ristrutturazione di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3) della LP 15/2015 con ampliamento della SUN nel | 5. Sugli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, in alternativa a quanto previsto al comma 3, sono ammessi i seguenti interventi, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero fabbricato.<br>a) La ristrutturazione di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3) della LP 15/2015 con ampliamento della SUN |

rispetto dei parametri riportati in tabella. L'aumento della SUN non può comunque superare i 180 mq.

| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | Ampliamento esistente della SUN |
|--|---------------------------------|
| inferiore a 0,60 mq/mq                 | 15%                             |
| compreso tra 0,60 mq e 0,75 mq/mq      | 10%                             |
| superiore a 0,75 mq/mq                 | 5%                              |

- b) L'ampliamento può prevedere anche la sopraelevazione del fabbricato fino a raggiungere l'altezza massima del fronte prescritta al comma 4.

Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui alla lettera a), è ammessa la sopraelevazione, una tantum, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti.

La sopraelevazione di cui al presente comma risulta ammessa a condizione che le realtà immobiliari oggetto di richiesta abilitativa edilizia non siano state interessate, anche parzialmente, da trasferimenti/asservimenti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici.

L'intervento in questione potrà determinare il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria [Uf] e dell'altezza massima del fronte [m] prescritti al comma 4. Tale intervento è ammesso esclusivamente per ricavare o migliorare unità abitative e preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti previsti dalla norma.

La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007.

nel rispetto dei parametri riportati in tabella. L'aumento della SUN non può comunque superare i 180 mq.

| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | Ampliamento esistente della SUN |
|--|---------------------------------|
| inferiore a 0,60 mq/mq                 | 15%                             |
| compreso tra 0,60 mq e 0,75 mq/mq      | 10%                             |
| superiore a 0,75 mq/mq                 | 5%                              |

L'ampliamento può prevedere anche la sopraelevazione del fabbricato fino a raggiungere l'altezza massima del fronte prescritta al comma 4.

- b) Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui alla lettera a), è ammessa la sopraelevazione, una tantum, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti.

La sopraelevazione di cui al presente comma risulta ammessa a condizione che le realtà immobiliari oggetto di richiesta abilitativa edilizia non siano state interessate, anche parzialmente, da trasferimenti/asservimenti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici.

L'intervento in questione potrà determinare il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria [Uf] e dell'altezza massima del fronte [m] prescritti al comma 4.

Tale intervento è ammesso esclusivamente per ricavare o migliorare unità abitative e preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti previsti dalla norma.

La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007.

Elaborati del PRG modificati:

- norme tecniche di attuazione, art.14.

## **E7) Errore materiale n.7 – PRG Norme tecniche di attuazione – Aree per attività commerciali**

La variante al PRG di adeguamento alla l.p. 15/2015, entrata in vigore a far data dal 5 luglio 2019, ha convertito, fra l'altro, i sistemi di misurazione dell'edificabilità utilizzati a livello comunale con riferimento alle nuove disposizioni contenute nella normativa provinciale, modificando definizioni e parametri allora vigenti nel piano con quelli di nuova formulazione.

In particolare, il parametro relativo al "Rapporto di utilizzo dell'interrato" non essendo contemplato dalla nuova disciplina, è stato sostituito con l'"Indice di permeabilità [Ip]", al quale sono stati assegnati i valori che il PRG attribuiva al "Verde alberato minimo", ovvero a quella parte di superficie fondiaria/territoriale vincolata a rimanere libera da pavimentazioni e strutture interrato.

Nel corso dell'adeguamento in parola, con specifico riferimento alle aree per attività commerciali di cui all'art. 21 delle NTA del PRG, la variante di adeguamento non ha tenuto conto delle già vigenti disposizioni in materia commerciale dettate a livello sovraordinato dal documento "criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" redatti ai sensi dell'art. 11 comma 2 e dell'art. 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n.17 – Disciplina dell'attività commerciale.

Nello specifico il punto 3.3 lettera c) dei criteri sopra citati stabilisce:

*"Il rilascio del titolo edilizio per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione destinate all'apertura e all'ampliamento di superficie entro i limiti massimi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera c) della legge provinciale sul commercio, di medie strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq 500 – con esclusione di quelle di cui al precedente punto 2) – è subordinato al rispetto dei seguenti criteri e parametri:*

*...omissis...*

- b) almeno una quota non inferiore al 20 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;*

*...omissis..."*

La disposizione di cui sopra contrasta con i parametri indicati al comma 5 dell'art. 21 delle NTA del PRG, laddove viene indicato come "indice di permeabilità (Ip) il valore di 0,10 mq/mq, corrispondente al 10% della superficie del lotto anziché al 20% come dettato dalla normativa provinciale.

## Modifiche degli elaborati del PRG

La correzione dell'errore materiale sopra descritto comporta la modifica della tabella inserita al comma 5 dell'art. 21 delle NTA del PRG, come di seguito indicato.

| NTA del PRG - Testo vigente  | NTA del PRG - Testo rettifica         |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
|--|---------------------------------------|----------|--|------------|------------------------------------|-----|-------------------------------------|------------|---|---------|--------------------------------|---------|--|-------------------|----------|--|------------|------------------------------------|-----|-------------------------------------|------------|---|---------|--------------------------------|---------|
| Art. 21 AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI  | Art. 21 AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Commi da 1 a 4 ...omissis....  | Commi da 1 a 4 ...omissis....         |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| <p>5. Gli interventi edificatori di cui al comma 4, ad esclusione degli interventi di ampliamento della SUN che non modificano il volume urbanistico esistente per i quali è necessario il rispetto dei soli parametri "Rapporto di copertura (Rc)" e "Altezza massima dell'edificio (Hp)", devono rispettare i seguenti parametri:</p> <table> <tr> <td>Lotto minimo [mq]</td><td>1.500 mq</td></tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]</td><td>0,60 mq/mq</td></tr> <tr> <td>Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]</td><td>35%</td></tr> <tr> <td>Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]</td><td>0,10 mq/mq</td></tr> <tr> <td>Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]</td><td>4 piani</td></tr> <tr> <td>Altezza massima del fronte [m]</td><td>12,50 m</td></tr> </table> | Lotto minimo [mq]                     | 1.500 mq | Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq] | 0,60 mq/mq | Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq] | 35% | Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq] | 0,10 mq/mq | Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani] | 4 piani | Altezza massima del fronte [m] | 12,50 m | <p>5. Gli interventi edificatori di cui al comma 4, ad esclusione degli interventi di ampliamento della SUN che non modificano il volume urbanistico esistente per i quali è necessario il rispetto dei soli parametri "Rapporto di copertura (Rc)" e "Altezza massima dell'edificio (Hp)", devono rispettare i seguenti parametri:</p> <table> <tr> <td>Lotto minimo [mq]</td><td>1.500 mq</td></tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]</td><td>0,60 mq/mq</td></tr> <tr> <td>Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]</td><td>35%</td></tr> <tr> <td>Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]</td><td>0,20 mq/mq</td></tr> <tr> <td>Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]</td><td>4 piani</td></tr> <tr> <td>Altezza massima del fronte [m]</td><td>12,50 m</td></tr> </table> | Lotto minimo [mq] | 1.500 mq | Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq] | 0,60 mq/mq | Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq] | 35% | Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq] | 0,20 mq/mq | Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani] | 4 piani | Altezza massima del fronte [m] | 12,50 m |
| Lotto minimo [mq]  | 1.500 mq                              |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]   | 0,60 mq/mq                            |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]   | 35%                                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]  | 0,10 mq/mq                            |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]  | 4 piani                               |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Altezza massima del fronte [m]   | 12,50 m                               |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Lotto minimo [mq]  | 1.500 mq                              |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]   | 0,60 mq/mq                            |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]   | 35%                                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]  | 0,20 mq/mq                            |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]  | 4 piani                               |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Altezza massima del fronte [m]   | 12,50 m                               |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |
| Commi da 6 a 7 ...omissis....  | Commi da 6 a 7 ...omissis....         |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |  |                   |          |  |            |                                    |     |                                     |            |   |         |                                |         |

Elaborati del PRG modificati:

- norme tecniche di attuazione, art.21.